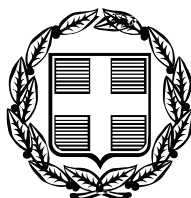


ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ

ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΤΕΥΧΟΣ ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΩΝ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΣΕΩΝ ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΘΕΜΑΤΩΝ **Αρ. Φύλλου 247**

25 Ιουλίου 2012

ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

Αριθμ. 1712/70133

Έγκριση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΓΠΣ) Δημοτικής Ενότητας Θηβαίων, Δήμου Θηβαίων.

Η ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ
ΑΠΟΚΕΝΤΡΩΜΕΝΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ
ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ - ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΑΣ

Έχοντας υπόψη:

1. Το Ν. 3852/2010 (ΦΕΚ 87Α) «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης - πρόγραμμα Καλλικράτης» και ειδικότερα τα άρθρα 6 και 280 αυτού.

2. Το Π.Δ. 138/2010 (ΦΕΚ 231Α) «Οργανισμός της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Θεσσαλίας - Στερεάς Ελλάδας.

3. Τις διατάξεις του ν. 2503/1997 «Διοίκηση, Στελέχωση Περιφέρειας, θέματα ΟΤΑ κλπ. (ΦΕΚ 107Α/1997).

4. Τις διατάξεις του Ν. 2742/1999 (ΦΕΚ 207Α/1999), «Χωροταξικός σχεδιασμός και αειφόρος ανάπτυξη και άλλες διατάξεις».

5. Τις διατάξεις του Ν. 2508/1997 «Βιώσιμη Οικιστική Ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας κ.λπ.» (ΦΕΚ 124Α/1997).

6. Τις διατάξεις των Ν. 1577/1985, Ν.2831/2000 «Περί Γενικού Οικοδομικού κανονισμού και άλλες διατάξεις» και του Ν. 3212/2003 (άρθρα 12 και 13), όπως ισχύουν σήμερα.

7. Τις διατάξεις του Ν. 1650/1986 (ΦΕΚ 160Α/1986) «για την προστασία του περιβάλλοντος».

8. Τις διατάξεις του Ν. 2545/1997 (ΦΕΚ 254Α/1997) «Βιομηχανικές και επιχειρηματικές περιοχές και άλλες διατάξεις», όπως αυτός τροποποιήθηκε και ισχύει σήμερα.

9. Τις διατάξεις του Π.Δ/τος της 23.2/6.3.1987 (ΦΕΚ 166 Δ΄) «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης», όπως ισχύει σήμερα.

10. Την αρ. 6876/4871/12-6-2008 απόφαση της Βουλής των Ελλήνων, «Έγκριση του Γενικού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης» (ΦΕΚ 128Α/3-7-08).

11. Την απόφαση 49828/2008 «Έγκριση ειδικού πλαισίου χωροταξικού σχεδιασμού και αειφόρου ανάπτυξης για τις ανανεώσιμες πηγές ενέργειας και της στρατηγικής μελέτης περιβαλλοντικών επιπτώσεων αυτού» (ΦΕΚ 2464Β/3-12-08).

12. Την απόφαση 11508/2009 «Έγκριση ειδικού πλαισίου χωροταξικού σχεδιασμού και αειφόρου ανάπτυξης για τη βιομηχανία και της στρατηγικής μελέτης περιβαλλοντικών επιπτώσεων αυτού» (ΦΕΚ 151ΑΑΠ/13-4-09).

13. Την απόφαση 24208/2009 «Έγκριση ειδικού πλαισίου χωροταξικού σχεδιασμού και αειφόρου ανάπτυξης για τον Τουρισμό και της στρατηγικής μελέτης περιβαλλοντικών επιπτώσεων αυτού» (ΦΕΚ 1138Β/11-6-09).

14. Την απόφαση του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ 26298/1-7-03 (ΦΕΚ 1469Β/03) «Έγκριση Περιφερειακού Πλαισίου Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης Περιφέρειας Στερεάς Ελλάδος».

15. Την απόφαση του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ 9572/1845/00 (ΦΕΚ 209Δ/7-4-00) περί καθορισμού «Τεχνικών Προδιαγραφών και Αμοιβών Μελετών ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ».

16. Την απόφαση του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ 10788/04 (ΦΕΚ 285Δ/5-3-04) περί εγκρίσεως σταθεροτύπων και πυκνοτήτων που εφαρμόζονται στις μελέτες ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ.

17. Την απόφαση του Υφυπουργού ΠΕΧΩΔΕ 37691/07 (ΦΕΚ 1902Β/07) περί εγκρίσεως «προδιαγραφών για την εκπόνηση μελετών Γεωλογικής καταλληλότητας που συντάσσονται στα πλαίσια των μελετών ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ.

18. Την υπ' αριθμ. 13727/724/2003 κοινή υπουργική απόφαση (ΦΕΚ 1087 Β΄) «Αντιστοίχηση των κατηγοριών των βιομηχανικών και βιοτεχνικών δραστηριοτήτων με τους βαθμούς όχλησης που αναφέρονται στα πολεοδομικά διατάγματα».

19. Τις διατάξεις του Π.Δ. 24/03-05-1985 (ΦΕΚ 181 Δ΄) «Τρόπος καθορισμού ορίων οικισμών της χώρας μέχρι 2.000 κατοίκους, κατηγορίες αυτών και καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησής τους», όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.

20. Τις διατάξεις του Π.Δ. της 19-10/13-11-1978 (ΦΕΚ 594 Δ΄) «Περί χαρακτηρισμού ως Παραδοσιακών Οικισμών τινών του Κράτους και καθορισμού των όρων και περιορισμών δομήσεως των οικοπέδων αυτών» όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.

21. Τις διατάξεις του Π.Δ. της 24/31-05-1985 (ΦΕΚ 270 Δ΄) «Τροποποίηση των όρων και περιορισμών δόμησης των γηπέδων των κειμένων εκτός των ρυμοτομικών σχεδίων των πόλεων και εκτός των ορίων των νομίμως υφισταμένων προ του έτους 1923 οικισμών» όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.

22. Τις διατάξεις του Π.Δ. 30-6/23-07-91 (ΦΕΚ 474 Δ΄) «Καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης για την ανέγερση τουριστικών εγκαταστάσεων σε γήπεδα εκτός σχεδίων πόλεως και εκτός ορίων οικισμών προ του 1923 καθώς και εκτός ορίων οικισμών κάτω των 2000 κατοίκων καθορισθέντων βάσει του από 24-04-85 Π.δ/τος (81 Δ΄) ως ισχύει, των νήσων Κρήτης, Ρόδου και Κέρκυρας καθώς και του νομού Χαλκιδικής» όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.

23. Την αριθ. 629/9-2-2006 απόφαση Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας Στερεάς Ελλάδας «Κίνηση της διαδικασίας σύνταξης της μελέτης αναθεώρησης του υπάρχοντος ΓΠΣ της Θήβας και επέκταση αυτού στα όρια του Καποδιστριακού Δήμου».

24. Την αριθ. 265/05 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου Θηβαίων για την ανάθεση της μελέτης στα συμπράττοντα γραφεία EDP S.A.-Φανή Μηταράκου-Μπαζού.

25. Την αριθ. 310/06 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου Θηβαίων για την παραλαβή του Α΄ σταδίου της μελέτης.

26. Την αριθ. 382/08 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου Θηβαίων για την γνωμοδότηση επί του Β1 σταδίου της μελέτης.

27. Την αριθ. οικ.825/14-5-08 γνωμοδότηση Κτηματικής Υπηρεσίας Βοιωτίας.

28. Την αριθ. Π008639/9-4-08 γνωμοδότηση ΔΕΣΦΑ.

29. Την αριθ. 1054834/12-3-08 γνωμοδότηση ΟΣΕ.

30. Την αριθ. ΚΑ/ΦΜ000/ΑΛ/11430/18-3-08 γνωμοδότηση ΕΥΔΕ/ΠΑΘΕ.

31. Την αριθ. 109/14-1-09 γνωμοδότηση Θ΄ΕΠΚΑ.

32. Την αριθ. 268/24-12-08 γνωμοδότηση 23ης ΕΒΑ.

33. Την αριθ. 5725/6-5-08 γνωμοδότηση Δ/νσης Γεωργίας Ν.Α. Βοιωτίας.

34. Την αριθ. 194/09 απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου Θηβαίων για την παραλαβή του Β2 σταδίου της μελέτης.

35. Το αριθ. 75252/3329/31-12-10 έγγραφο της ΔΔΕ/Περ. Στ. Ελλάδας με το οποίο διαβιβάστηκε στην υπηρεσία μας θεωρημένη αρμοδίως προκαταρκτική μελέτη γεωλογικής καταλληλότητας.

36. Την αριθ. 3759/2-2-10 γνωμοδότηση της Δ/νσης Χωροταξίας του ΥΠΕΚΑ.

37. Το αριθ. 1855/5-11-10 έγγραφο της Ειδικής Γραμματέως Επιθεώρησης Περιβάλλοντος και Ενέργειας του ΥΠΕΚΑ.

38. Το γεγονός ότι οι υπόλοιποι φορείς δεν απάντησαν μέχρι σήμερα.

39. Το άρθρο 2 του Ν. 3852/2010 σύμφωνα με το οποίο ο πρώην Δήμος Θηβαίων αποτελεί πλέον την Δημοτική Ενότητα Θηβαίων του Δήμου Θηβαίων που συστήθηκε με το άρθρο 1 του ίδιου νόμου.

40. Το αριθ. 8/30-6-2011 (θέμα ΜΟΝΟ) πρακτικό του Περιφερειακού ΣΧΟΠ Στερεάς Ελλάδας.

41. Τα αριθμ. πρωτ. 32429/8-12-2011 και 8281/2-4-2012 έγγραφα του Δημάρχου Θηβαίων, αποφασίζουμε:

Εγκρίνουμε σύμφωνα με το άρθρο 4 του Ν. 2508/1997, το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΓΠΣ) Δημοτικής Ενότητας Θηβαίων, Δήμου Θηβαίων, ως κάτωθι:

Το νέο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΓΠΣ) της Δημοτικής Ενότητας Θηβαίων αφορά το σύνολο της έκτασης της Δημοτικής Ενότητας και αναθεωρείται το ήδη υφιστάμενο ΓΠΣ του οικισμού Θήβας. Το νέο ΓΠΣ αποτυπώνεται στους Χάρτες: Π.1 (ελεύθερη κλίμακα), Π.2α και Π.2β (κλίμακας 1:25.000), Π.3/1α και Π.3/1β (κλίμακας 1:10.000), Π.3/1γ (ελεύθερη κλίμακα), Π.3/2 έως Π.3/7. (κλίμακας 1:5.000) και Π.3/8 έως Π.3/9 (κλίμακας 1:10.000) και περιγράφεται στους Πίνακες: Π.2-Π.1, Π.3.1-Π.2, Π.3.1-Π.6, Π.3.1-Π.7, Π.3.2-Π.3, Π.3.2-Π.4 και Π.3.2-Π.5 καθώς και στο περιεχόμενο των επόμενων κεφαλαίων.

Α. Δομικό Σχέδιο Χωρικής Οργάνωσης και προγραμματικά μεγέθη οικιστικής ανάπτυξης

1. Το Δομικό Σχέδιο Χωρικής Οργάνωσης αποτυπώνεται στο σχηματικό Χάρτη Π.1. Υλοποιεί στο χώρο τους παρακάτω στρατηγικούς στόχους – άξονες προτεραιότητας για την ανάπτυξη της Δημοτικής Ενότητας:

- Στόχος / Άξονας Προτεραιότητας 1: Ανάδειξη της Δημοτικής Ενότητας Θηβαίων σε σύγχρονη ελκυστική αστική περιοχή ώστε να λειτουργήσει σαν αστικός πόλος μεσαίου μεγέθους στη μεσογειακή κλίμακα στην ευρύτερη διασυνοριακή περιοχή της Αθήνας.
- Στόχος / Άξονας Προτεραιότητας 2: Ανάδειξη και προστασία του αρχαιολογικού πλούτου και των μνημείων πολιτιστικής κληρονομιάς της Δημοτικής Ενότητας με διαχείριση του θετικού πλεονεκτήματος της πόλης της Θήβας ως εθνικού και διεθνή πολιτιστικού / τουριστικού / πόλου και ένταξή της στα δίκτυα ιστορικών πόλεων και πολιτιστικού αστικού τουρισμού.
- Στόχος / Άξονας Προτεραιότητας 3: Διαχείριση των μετακινήσεων και των εσωτερικών λειτουργιών του αστικού χώρου υπέρ της ποιότητας της ζωής και της προστασίας του περιβάλλοντος.
- Στόχος / Άξονας Προτεραιότητας4: Διατήρηση του γεωργικού πλεονεκτήματος και αποφυγή της αλλαγής της χρήσης γης, ανάπτυξη οικολογικών γεωργικών προϊόντων και αντίστοιχη τοπική μεταποίησή τους.
- Στόχος / Άξονας Προτεραιότητας 5: Διατήρηση και αναβάθμιση της βιομηχανικής εξειδίκευσης της περιοχής, επέκταση τριτογενών διασυνδέσεών της με «επιτόπου» υπηρεσίες, ήπια ανάπτυξη των δραστηριοτήτων του δευτερο – τριτογενή τομέα και υιοθέτηση της αρχής της «ανακύκλωσης» της γης με επανάχρηση των εγκαταλειμμένων εγκαταστάσεων.
- Στόχος / Άξονας Προτεραιότητας 6: Προστασία των σημαντικών οικοσυστημάτων της περιοχής μέσω ΠΕΠ (NATURA, αγροτικό τοπίο, λίμνες κ.λπ.) και οργάνωση συμβατών με την εκάστοτε επιδιωκόμενη προστασία τουριστικών λειτουργιών (τουριστικές διαδρομές, ήπιες χρήσεις κ.λπ.) και ήπιων μορφών ενέργειας.
- Στόχος / Άξονας Προτεραιότητας 7: Διαχείριση των κινδύνων και της ρύπανσης με ορθολογική χρήση του χώρου.

2. Τα βασικά δομικά στοιχεία του προτύπου χωρικής οργάνωσης της Δημοτικής Ενότητας αφορούν:

2.1 Την Οικιστική Οργάνωση του αστικού και περιαστικού χώρου:

Προτείνεται με βάση την αρχή της «συμπαγούς πόλης» η οργάνωση της Δημοτικής Ενότητας με κύριο πυρήνα κατοίκησης και συγκέντρωσης των τριτογενών δραστηριοτήτων την πόλη της Θήβας ως ευρύτερη περιοχή εμπορικής εξυπηρέτησης και καθημερινών μετακινήσεων εργασίας / κατοικίας και άλλων Κεντρικών Υπηρεσιών Διοίκησης.

Οι λοιποί οικισμοί της Δημοτικής Ενότητας αναπτύσσονται ως μεμονωμένοι προαστιακοί συμπαγείς οικιστικοί πυρήνες της πόλης της Θήβας με αυτονομία επιπέδου συνοικίας ανάλογη με την πληθυσμιακή τους εμβέλεια με εξαίρεση τους οικισμούς Μουρίκι και Πλατανάκι που προτείνεται να αποτελέσουν οικιστική ενότητα με κέντρο τον οικισμό Μουρίκι.

2.2 Τους άξονες διασύνδεσης με τον υπερκείμενο και «έξω» χώρο ως εξής:

● Άξονας ΠΑΘΕ με αναδυόμενο χώρο αναφοράς το νέο κόμβο Θηβών στην Υλίκη.

● Άξονας «Ελευσίνα - Θήβα - Υλίκη».

● Άξονας «Θήβα - Λιβαδειά - Δελφοί».

● Άξονας «Θήβα - Χαλκίδα - Θίσβη».

2.3 Τα κύρια δίκτυα ενδο-δημοτικών υποδομών

Το Οδικό Δίκτυο οργανώνεται για να εξυπηρετήσει την λειτουργική διασύνδεση των χώρων κατοικίας και εργασίας με ιεραρχημένο τρόπο και να επιτύχει παρακάμψεις της κεντρικής περιοχής και του ιστορικού κέντρου της πόλης της Θήβας.

2.4 Τα Δίκτυα προστασίας και ανάδειξης του περιβάλλοντος

Προτείνεται ολοκληρωμένη αντιμετώπιση με διασύνδεση φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος και ιεράρχηση με προτεραιότητα στα θέματα πολιτιστικής κληρονομιάς διεθνούς και εθνικής σημασίας. Κυρίαρχα στοιχεία αποτελούν:

Το Δίκτυο ανοιχτών φυσικών χώρων και χώρων αναψυχής που συντίθεται από:

● Τις Γαλάζιες Επιφάνειες της Υλίκης και Παραλίμνης

● Τις Πράσινες Επιφάνειες των καλλιεργειών

● Το ορεινό ανάγλυφο και το Δάσος του Μοσχοποδίου

Το Δίκτυο Πολιτιστικών Τοπίων και Μνημείων και Φυσικών Χώρων και οι διασυνδέσεις μεταξύ τους με κόμβους:

● Τους διεθνούς εμβέλειας αρχαιολογικούς χώρους.

● Τα βυζαντινά και νεώτερα μνημεία και τους χώρους διαχρονικής εξέλιξης της πόλης.

● Την ακρόπολη της «Καδμείας» ως ιστορικό κέντρο και πολιτιστικό τοπίο.

2.5 Τους χώρους παραγωγικής δραστηριότητας

Προωθούνται Οργανωμένοι Υποδοχείς δραστηριοτήτων και απασχόλησης, η επανάχρηση σημαντικών βιομηχανικών εγκαταστάσεων σε συνδυασμό με νέες δραστηριότητες (Εργοστάσια Μιχαηλίδη / Δουρίδα κ.λπ.) και αναβαθμίζεται σε Επιχειρηματικό Πάρκο η βόρεια άναρχα αναπτυσσόμενη περιοχή της πόλης της Θήβας μεταξύ της σιδηροδρομικής γραμμής και του άξονα ΠΑΘΕ / Θήβα – Λιβαδειά – Δελφοί.

2.6 Τις περιοχές ειδικών υποδομών και χρήσεων.

3. Τα εκτιμώμενα προγραμματικά μεγέθη οικιστικής ανάπτυξης στο χρόνο-στόχο 2021 είναι:

Ως προς τον μόνιμο πληθυσμό της Δημοτικής Ενότητας:

● πληθυσμός 2021 =από 34.000 κατ. έως 50.000 κάτοικοι

Ως προς την κατανομή του μόνιμου πληθυσμού:

● Πολεοδομικό συγκρότημα Θήβας

πληθυσμός 2021 = από 29.000 έως 44.000 κάτοικοι

● Λοιποί οικισμοί

πληθυσμός 2021 = έως 6.000 κάτοικοι

Ως προς τον εξυπηρετούμενο πληθυσμό - στόχο για κεντρικές χρήσεις:

Η εκτίμηση του πληθυσμού επιρροής της Θήβας, οικιστικού κέντρου ευρύτερης εμβέλειας εκτιμάται σε 80.000 έως 100.000 καταναλωτές (standard consumers) και εκτιμάται ότι θα καλύπτει τους πρώην Δήμους Βαγίων, Θεσπιέων, Θίσβης, Πλαταιών και Τανάγρας.

Η Δημοτική Ενότητα Θηβαίων προτείνεται να εξυπηρετεί για υποδομές προστασίας περιβάλλοντος (ΧΥΤΑ κ.λπ.) πληθυσμό μιας ευρύτερης από την Δημοτική Ενότητα περιοχής της τάξης των 100.000 κατοίκων.

Ως προς τη βιομηχανική και βιοτεχνική παραγωγή χαμηλής, μέσης και υψηλής όχλησης:

Επιδιώκεται η ανάπτυξη και λειτουργία νέου οργανωμένου υποδοχέα τύπου ΒΕΠΕ που θα παραλαμβάνει την περαιτέρω ζήτηση υπερτοπικής προέλευσης, και η εξυγίανση, η ομαλή λειτουργία, η αποκατάσταση ασφαλούς χωροθέτησης και παραμονής στη περιοχή της Δημοτικής Ενότητας των μονάδων που λειτουργούν σήμερα σε διάφορες άτυπες συγκεντρώσεις. Απαιτείται:

▪ εξασφάλιση χώρων για επιπλέον μετακίνηση οχλουσών χρήσεων από την πόλη και εξυγίανση εγκαταλελειμμένων βιομηχανικών χρήσεων καθώς και διαφόρων τύπων επιχειρηματικής ανάπτυξης.

▪ εξασφάλιση γης σε αμιγείς ή μεικτούς με χονδρεμπόριο οργανωμένους υποδοχείς προς πολεοδόμηση με υποδομή υποστήριξης και διάθεση στην ελεύθερη αγορά των οικοπέδων (δηλαδή ΒΙΠΕ / ΒΙΟΠΑ / ΒΙΠΑ / ζώνες χονδρεμπορίου, ΒΙΟΠΑ προς εξυγίανση κ.λπ.) για μονάδες διαφόρων τύπων όχλησης.

Ως προς τις εξυπηρετήσεις που απαιτούν οι υπερτοπικές ειδικές υποδομές σε εξέλιξη ή προγραμματισμό:

Λαμβάνονται υπ' όψη ως προγραμματικά μεγέθη οι χωροθετήσεις των παρακάτω λειτουργιών στη Θήβα:

● Το Νέο Μουσείο Θήβας

● Το Τ.Ε.Ι. Θήβας

● Οι Φυλακές στην περιοχή του Ελεώνα

● Το Νοσοκομείο Θηβών.

Β. Οργάνωση των Χρήσεων Γης και Προστασία Περιβάλλοντος της Δημοτικής Ενότητας

α. Οι Χρήσεις Γης και οι περιοχές Προστασίας Περιβάλλοντος της Δημοτικής Ενότητας απεικονίζονται αναλυτικά στους Χάρτες Π.2α και Π.2β, κλίμακας 1:25.000, και στον πίνακα Π.2-Π.1. που τους συνοδεύει, και γενικά είναι:

- Οι Περιοχές Οικιστικής Ανάπτυξης (ΠΟΑ)
- Οι Περιοχές Ειδικής Προστασίας (ΠΕΠ)
- Οι Περιοχές Ελέγχου και Περιορισμού της Δόμησης (ΠΕΠΔ)
- Οι Περιοχές Ιδιαιτέρων Χρήσεων (ΠΙΧ)
- Οι Περιοχές Ειδικών Χρήσεων (ΠΕΧ).

β. Ανά περιοχή καθορίζονται:

1. ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ (ΠΟΑ)

1.1. Περιοχές θεσμοθετημένες και προς πολεοδόμηση οικισμών (ΠΟΑ 1 και 2) που εξειδικεύονται ως εξής:

Περιοχές εντός ορίων του ΓΠΣ του Ν. 1337/1983 της Θήβας (ΠΟΑ 1α)

Αφορούν κυρίως τις περιοχές εντός του παλαιού Γ.Π.Σ. της Θήβας (Ν. 1337/1983).

Επίσης αφορούν περιοχές οικισμών προ του 23 εντός ή εκτός του ορίου του παλαιού ΓΠΣ του Ν. 1337/1983 σε συνέχεια του δομημένου ιστού της πόλης. Οι περιοχές αυτές θα αναμορφωθούν πολεοδομικά και θα αποκτήσουν ρυμοτομικό σχέδιο και χρήσεις γης με βάση το άρθρο 15 του Ν. 2508/1997.

Για οποιαδήποτε δόμηση, απαιτείται προηγουμένως άδεια της αρμόδιας Αρχαιολογικής Υπηρεσίας καθώς και έλεγχος των εκσκαφικών εργασιών.

Περιοχές εντός ορίων οικισμών < 2.000 κατοίκων (ΠΟΑ 1β)

Αφορά τις εντός θεσμοθετημένων ορίων περιοχές των οικισμών του Δήμου με λιγότερους από 2.000 κατοίκους.

Νέες Περιοχές προς πολεοδόμηση Α΄ Κατοικίας της Θήβας (ΠΟΑ 2α)

Αφορούν περιοχές επεκτάσεων του ΓΠΣ του 1337/83 της πόλης της Θήβας και εντοπίζονται:

● Νοτίως της πόλης της Θήβας και σε οριακές περιμετρικές θέσεις μεταξύ των ορίων της αναπτυσσόμενης άναρχα περιοχής οικισμού πριν το 23 του οικισμού Τάχι και της νέας παρακαμπτήριας οδικής αρτηρίας.

● Δυτικά της πόλης σε συνέχεια των συνοικιών Πινδάρου και Πυρί.

● Ανατολικά της πόλης.

Οι περιοχές αυτές θα πολεοδομηθούν σύμφωνα με τα άρθρα 7, 18, 20 και 21 του Ν. 2508/1997.

Μέχρι την πολεοδόμησή τους οι περιοχές δομούνται μόνο για χρήσεις που προβλέπονται στην παράγραφο Δ.Α.3 της παρούσας για γενική κατοικία, με τους όρους της εκτός σχεδίου δόμησης πλην του ορίου κατάτμησης που ορίζεται στα 4 στρέμματα χωρίς παρεκκλίσεις για την κατοικία και στα 6 στρέμματα χωρίς παρεκκλίσεις για τις υπόλοιπες χρήσεις.

Υπάρχουσες νόμιμες άλλες χρήσεις που δεν προβλέπονται στην παράγραφο Δ.Α.3 της παρούσας για γενική κατοικία, μεταφέρονται σε μεταβατικό διάστημα 12 χρόνων από την έγκριση του Γ.Π.Σ., σύμφωνα με τις προβλέψεις του άρθρου 7 του Ν. 3325/2005 (ΦΕΚ 68Α) Μέχρι τότε επιτρέπονται εργασίες συντήρησης, επισκευής και επέκτασης μόνο για περιβαλλοντικούς λόγους και για λόγους υγιεινής και ασφάλειας.

Για οποιαδήποτε δόμηση σε θεσμοθετημένες ζώνες προστασίας του ΥΠΠΟΤ, απαιτείται προηγουμένως άδεια της αρμόδιας Αρχαιολογικής Υπηρεσίας καθώς και έλεγχος των εκσκαφικών εργασιών.

Νέες Περιοχές προς πολεοδόμηση Α΄ Κατοικίας με επέκταση οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων (ΠΟΑ 2β)

Αφορά τις περιοχές επεκτάσεων των οικισμών της Δημοτικής Ενότητας για Α΄ Κατοικία «προαστιακού χαρακτήρα». Οι περιοχές αυτές θα πολεοδομηθούν με το άρθρο 19 του Ν. 2508/1997 και το Π.Δ. 20/30.08.1985 (ΦΕΚ 414 Δ΄).

Μέχρι την πολεοδόμησή τους οι περιοχές δομούνται μόνο για χρήσεις που προβλέπονται στην παράγραφο Δ.Α.3 της παρούσας για γενική κατοικία, με τους όρους της εκτός σχεδίου δόμησης πλην του ορίου κατάτμησης και αρτιότητας που ορίζεται στα 4 στρέμματα χωρίς παρεκκλίσεις αρτιότητας.

Υπάρχουσες νόμιμες άλλες χρήσεις που δεν προβλέπονται στην παράγραφο Δ.Α.3 της παρούσας για γενική κατοικία, μεταφέρονται σε μεταβατικό διάστημα 12 χρόνων από την έγκριση του Γ.Π.Σ. Μέχρι τότε επιτρέπονται εργασίες συντήρησης, επισκευής και επέκτασης μόνο για περιβαλλοντικούς λόγους και για λόγους υγιεινής και ασφάλειας.

1.2. Οικιστικές Περιοχές Παραγωγικών Δραστηριοτήτων προς πολεοδόμηση (ΠΟΑ 4 και 5)

Με το ΓΠΣ της Δημοτικής Ενότητας Θηβαίων προτείνονται δύο (2) τύποι Οργανωμένων Υποδοχέων παραγωγικών δραστηριοτήτων:

α) Αμιγείς Υποδοχείς βιομηχανίας / βιοτεχνίας τύπου ΒΙΠΑ / ΒΙΟΠΑ ή ΒΙΟΠΑ προς εξυγίανση διαφόρων βαθμών όχλησης.

β) Μεικτοί Υποδοχείς απευθυνόμενοι σε χρήσεις του τριτογενούς τομέα, Βιοτεχνία χαμηλής όχλησης και χρήσεις ΒΙΟΠΑ προς εξυγίανση.

Οι παραπάνω υποδοχείς οργανώνονται επιχειρηματικά και πολεοδομικά με βάση τα διάφορα καθεστώτα διαχείρισης και πολεοδόμησης που θεσμικά ισχύουν ώστε να υπάρχει η δυνατότητα είτε υλοποίησης άμεσα είτε σε βάθος χρόνου με στόχο την ευελιξία/δυνατότητα χρονο-προγραμματισμού υλοποίησης.

Όλοι οι υποδοχείς αυτοί μέχρι την πολεοδόμησή τους λειτουργούν υποδεχόμενοι εγκαταστάσεις επιχειρήσεων με βάση το καθεστώς της εκτός σχεδίου δόμησης (ΦΕΚ 270/Δ΄/85) ως ισχύει για την κάθε χρήση, σύμφωνα με το άρθρο 4 παραγρ. 3 του Ν. 2508/1997 για τα ΓΠΣ και τους όρους που τίθενται ανά περιοχή από το παρόν ΓΠΣ.

Υποδοχέας Βιομηχανίας ΒΙΠΑ/ΤΥΠΟΥ Β.Ε.Π.Ε.(ΠΟΑ 4.1)

Περιοχή: Θέση Πάτημα στην ευρύτερη περιοχή της ήδη εγκατεστημένης μονάδας «Πετζετάκης Α.Ε.», νότια της Π.Ε.Ο. Θήβας - Χαλκίδας, έκτασης περίπου 2.000 στρεμ.

Τρόπος ανάπτυξης και Χρήσεις: βιομηχανία μέσης και χαμηλής όχλησης πλην υποπροϊόντων σφαγής και επεξεργασίας κρέατος και πουλερικών κ.λπ. (παράρτημα ΥΑ 137/2003 και Ν. 2545/1997 - άρθρο 2 παρ.1δ) με τους περιορισμούς που τίθενται στο Ν.3325/2005 (άρθρο 14).

Προϋπόθεση δημιουργίας: εκτός των ανωτέρω περιορισμών πρέπει να πληρούνται οι απαιτήσεις των περιορισμών της ΕΥΔΑΠ για την περιοχή μεταξύ 5.000 και 10.000 μ. από την ανώτατη στάθμη των Λιμνών Υλίκης και Παραλίμνης.

Ως κλαδική κατεύθυνση ακολουθείται το Ειδικό Πλαίσιο για τη Βιομηχανία.

Έκταση: Υποδοχέα μέσω ΒΕΠΕ μεταξύ 1.000 και 1.500 στρέμματα.

Όριο κατάτμησης και αρτιότητας μέχρι την πολεοδόμηση: Ορίζεται στα 4 στρέμματα χωρίς παρεκκλίσεις.

Υποδοχέας Μεγάλων μεμονωμένων μονάδων Βιομηχανίας (ΠΟΑ 5.3)

Αφορά τις βιομηχανίες με γήπεδο αποκλειστικής χρήσης μεγαλύτερο από 100 στρέμματα όπως π.χ. το Βιομηχανικό συγκρότημα Πετζετάκη.

Οι υποδοχείς αυτοί αναπτύσσονται πολεοδομικά με την διαδικασία ΠΕΡΠΟ.

Ορίζονται ειδικοί όροι διαμόρφωσης περιβάλλοντα χώρου με επιβολή περιμετρικής ζώνης υψηλού πρασίνου τουλάχιστον 8% της έκτασης ή 20 μ. ήτοι ζώνη με δουλεία χρήσης στην ιδιοκτησία του φορέα.

Η περιοχή εντάσσεται στα πλαίσια των διατάξεων της ΕΥΔΑΠ για την περιοχή μεταξύ 5.000 και 10.000 μ. από την ανώτατη στάθμη των Λιμνών Υλίκης και Παραλίμνης.

Υποδοχείς Βιομηχανίας για εξυγίανση ΒΙΠΑ (ΠΟΑ 4.2 και ΠΟΑ 4.3.)

Αφορά υπάρχουσες άτυπες ζώνες βιομηχανικής συγκέντρωσης για τις οποίες προτείνονται πολιτικές εξυγίανσης / εξυπηρέτησης και αναβάθμισης των υποδομών τους.

Δημιουργούνται δύο τέτοιοι υποδοχείς:

● Περιοχή «Χάλκος» (ΠΟΑ 4.2): Υποδοχέας μέσης όχλησης ανατολικά της πόλης, νότια της ΠΕΟ Θήβας - Χαλκίδας. Η περιοχή εντάσσεται στα πλαίσια των διατάξεων της ΕΥΔΑΠ για την περιοχή μεταξύ 5.000 και 10.000 μ. από την ανώτατη στάθμη των Λιμνών Υλίκης και Παραλίμνης.

● Περιοχή «Χαραϊντίνι» (ΠΟΑ 4.3): Υποδοχέας σημαντικής άτυπης μέσης όχλησης νότια της πόλης της Θήβας επί του άξονα της Παλαιάς Εθνικής Οδού (Π.Ε.Ο.) Θήβας - Ελευσίνας.

Για τους ως άνω υποδοχείς:

● Ως κλαδική κατεύθυνση ακολουθείται το Ειδικό Πλαίσιο για τη Βιομηχανία.

● Ως βαθμός όχλησης ορίζεται η μέση και χαμηλή όχληση με εξαίρεση μονάδες του Παραρτήματος ΙΙ της Υ/Α 15393/2332 (ΦΕΚ 1022/2002).

● Προϋπόθεση δημιουργίας: εκτός των ανωτέρω περιορισμών για την ΠΟΑ 4.2 πρέπει να πληρούνται οι απαιτήσεις των περιορισμών της ΕΥΔΑΠ για την περιοχή μεταξύ 5.000 και 10.000 μ. από την ανώτατη στάθμη των Λιμνών Υλίκης και Παραλίμνης.

● Ως όριο κατάτμησης και αρτιότητας μέχρι την πολεοδόμηση: τα 4 στρέμματα χωρίς παρεκκλίσεις.

Υποδοχείς τύπου ΒΙΟΠΑ χαμηλής όχλησης (ΠΟΑ 4.4, ΠΟΑ 4.5)

Αφορούν περιοχές στις παρακάτω Θέσεις της Δημοτικής Ενότητας:

● Περιοχή «Υπάτου» (ΠΟΑ 4.4):

Περιοχή με βιομηχανίες/βιοτεχνίες ή εγκαταστάσεις εφοδιαστικής (LOGISTICS) αναπτυσσόμενες βόρεια του ΠΑΘΕ στο «πέρασμα» του Ύπατου για την οποία προτείνονται.

Χρήσεις: βιομηχανία/βιοτεχνία χαμηλής όχλησης.

Η περιοχή εντάσσεται στα πλαίσια των διατάξεων της ΕΥΔΑΠ ως εξής: Τμήμα της στις διατάξεις για την περιοχή μεταξύ 1.500 και 5.000 μ. και τμήμα της στις διατάξεις για την περιοχή μεταξύ 5.000 και 10.000 μ. από την ανώτατη στάθμη των Λιμνών Υλίκης και Παραλίμνης.

● Περιοχή «Καλιμπάκι» (ΠΟΑ 4.5):

Περιοχή μεταξύ των ανατολικών ορίων του οικισμού Ελεώνα και των Φυλακών, όπου είναι εγκαταστημένες σήμερα βιοτεχνικές κυρίως μονάδες ένθεν και ένθεν του ρέματος Καλιμπάκι νότια και σε άμεση γειτνίαση με τον ΠΑΘΕ.

Χρήσεις: κυρίως βιοτεχνικές μονάδες χαμηλής όχλησης (ΒΙΟΠΑ) με δυνατότητα ανάπτυξης δευτερευόντως και χρήσεων χονδρεμπορίου λόγω γειτνίασης με οικιστικές, ειδικές τουριστικές και κοινωφελείς χρήσεις.

Η περιοχή εντάσσεται ως προς τα απόβλητα στα πλαίσια των διατάξεων της ΕΥΔΑΠ για την περιοχή μεταξύ 5.000 και 10.000 μ. από την ανώτατη στάθμη των Λιμνών Υλίκης και Παραλίμνης.

Για τους ως άνω υποδοχείς:

Ως κλαδική κατεύθυνση ακολουθείται το Ειδικό Πλαίσιο για τη Βιομηχανία.

Προϋπόθεση δημιουργίας: εκτός των ανωτέρω περιορισμών πρέπει να πληρούνται για την ΠΟΑ 4.4 οι απαιτήσεις των περιορισμών της ΕΥΔΑΠ για την περιοχή μεταξύ 5.000 και 10.000 μ. από την ανώτατη στάθμη των Λιμνών Υλίκης και Παραλίμνης.

Όριο κατάτμησης και αρτιότητας μέχρι την πολεοδόμηση: Ορίζεται για τις παραπάνω περιοχές στα 4 στρέμματα χωρίς παρεκκλίσεις.

Υποδοχέας ΠΕΡΠΟ (ΠΟΑ 5.2)

Δημιουργείται υποδοχέας με χρήση «ΒΙΟΠΑ Προς Εξυγίανση» πολεοδομούμενος με την διαδικασία ΠΕΡΠΟ νότια της πόλης της Θήβας όπου λειτουργεί η βιομηχανία «Σωληνουργεία Θηβών» και υπάρχει μεγάλο εγκαταλελειμμένο βιομηχανικό συγκρότημα. Ο υποδοχέας αυτός προτείνεται να αναπτυχθεί με τη διαδικασία ΠΕΡΠΟ ώστε να λειτουργήσει ως κίνητρο απομάκρυνσης της Σωληνουργίας και αξιοποίησης των ενδιαφερόντων εγκαταλελειμμένων βιομηχανικών κτιρίων. Αναλυτικά οι επιτρεπόμενες χρήσεις ορίζονται ως εξής:

- Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης
- Γραφεία
- Εμπορικές εκθέσεις
- Πρατήρια καυσίμων
- Εστιατόρια - αναψυκτήρια

Μέχρι την πολεοδόμηση, η κατάτμηση και η αρτιότητα ορίζονται στα 4 στρέμματα χωρίς παρεκκλίσεις.

Επιχειρηματικό Πάρκο Θήβας Μεικτών Χρήσεων (ΠΟΑ 5.1 και ΠΟΑ 4.6)

Χωροθετείται βόρεια και δυτικά στην άμεση περίμετρο της πόλης της Θήβας.

Με αφετηρία την εξυγίανση και αξιοποίηση των αξιόλογων εγκαταλειμμένων παλαιών βιομηχανικών κτιρίων και ιδίως του εργοστασίου Μιχαηλίδη (70 στρ.) και του αξιολογότατου περιβάλλοντα χώρου του για την αναβάθμιση της εισόδου της πόλης, και την εξυγίανση και οργάνωση των εκτάσεων της ευρύτερης περιοχής του σιδηροδρομικού σταθμού, η περιοχή αυτή προτείνεται να αναπτυχθεί ως οικιστική με διάφορους τύπους πολεοδόμησης και για διάφορες χρήσεις συμβατές με την ιδιαίτερη θέση της.

Η περιοχή οργανώνεται ώστε να υποστηρίξει τις ευκαιρίες και δυνατότητες της πόλης που δημιουργούνται και από τα προγραμματιζόμενα μεγάλα έργα οδικών υποδομών (Υλίκη - Ελευσίνα / Εθνική Οδός Θήβα - Λιβαδειά - Δελφοί / προαστιακές κινήσεις ΟΣΕ) καθώς και δραστηριότητες υπερτοπικής προέλευσης (γραφεία, εκθέσεις προϊόντων, πληροφορική κ.λπ.).

Στην περιοχή προβλέπεται επίσης η διασφάλιση χώρων για την αναβάθμιση των εκπαιδευτικών και ερευνητικών δραστηριοτήτων του Τ.Ε.Ι. της Θήβας αλλά και χώρων ανάπτυξης συνοδευτικών ερευνητικών ή άλλων τριτογενών υπηρεσιών για τη βιομηχανική υπερτοπική δραστηριότητα της ευρύτερης περιοχής.

Με βάση τα παραπάνω προτείνονται ειδικότερα οι παρακάτω υποζώνες χρήσεων στο Επιχειρηματικό Πάρκο Θήβας:

● Υποζώνη Επιχειρηματικού Πάρκου ΒΙΟΠΑ και ΒΙΟΠΑ Προς Εξυγίανση (ΠΟΑ 4.6)

Περιοχή βόρεια της πόλης της Θήβας και νότια της Λεωφόρου Θήβα - Λιβαδειά στην ανατολική έξοδο της πόλης σε γειτνίαση με τις γειτονιές ΠΥΡΙ & ΠΙΝΔΑΡΟΥ.

Η περιοχή θα αναπτυχθεί άμεσα με πολεοδόμηση με Κανονιστικούς Όρους Δόμησης (Κ.Ο.Δ.).

Χρήσεις: επιτρέπονται χρήσεις βιοτεχνίας και επαγγελματικών εργαστηρίων χαμηλής όχλησης, χρήσεις «ΒΙΟΠΑ προς Εξυγίανση», και χρήσεις χονδρεμπορίου.

Οι παραπάνω χρήσεις αναλύονται στο Χάρτη Π.3/1α σε κλίμακα 1:10.000.

Το τμήμα του υποδοχέα με χρήση «ΒΙΟΠΑ Προς Εξυγίανση» χωροθετείται βόρεια της περιοχής του Δημοτικού Σχολείου της συνοικίας ΠΥΡΙ όπου υπάρχει πυρήνας παλαιάς γειτονιάς κατοικίας και διάσπαρτες βιοτεχνικές εγκαταστάσεις. Ο υποδοχέας «ΒΙΟΠΑ προς Εξυγίανση» προτείνεται να υποδέχεται τις παρακάτω χρήσεις:

● Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης ιδίως μεταστεγαζόμενα από τις λοιπές συνοικίες της πόλης

● Εγκαταστάσεις χονδρικού Εμπορίου χαμηλής όχλησης

● Κατοικία

● Εστιατόρια - αναψυκτήρια

● Αθλητικές εγκαταστάσεις

● Κτίρια υγείας και πρόνοιας

● Χώρους συνάθροισης κοινού.

● Υποζώνη Επιχειρηματικού Πάρκου ΠΕΡΠΟ (ΠΟΑ 5.1)

Τμήμα του Επιχειρηματικό Πάρκου, θα αναπτυχθεί με πολεοδόμηση με ΠΕΡΠΟ. Αποτελείται από τις παρακάτω περιοχές χρήσεων που αποτυπώνονται αναλυτικά στο Χάρτη Π.3/1α σε κλίμακα 1:10 000.

α) Περιοχή Πολεοδομικού Κέντρου Πολιτισμού - Εμπορίου με χρήσεις:

- Εργαστήρια καινοτομίας / νέας τεχνολογίας / πληροφορικής κ.λπ.
- Γραφεία, Τράπεζες, Ασφάλειες.
- Αναψυκτήρια
- Ξενοδοχεία, τουριστικές εγκαταστάσεις
- Πολιτιστικός Πολυχώρος - πολιτιστικές χρήσεις
- Χώροι συνάθροισης κοινού
- Εμπορικές εκθέσεις
- Αθλητικές εγκαταστάσεις
- Διοίκηση, Κ.Φ. οργανισμοί.

β) Περιοχή Πολεοδομικού Κέντρου Διοίκησης - Εμπορίου με χρήσεις:

- Εργαστήρια καινοτομίας / νέας τεχνολογίας / πληροφορικής κ.λπ.
- Επαγγελματικά Εργαστήρια χαμηλής όχλησης
- Γραφεία, Τράπεζες, Ασφάλειες.
- Αναψυκτήρια
- Χονδρικό εμπόριο
- Εμπορικές εκθέσεις
- Διοίκηση, Κ.Φ. οργανισμοί.

γ) Περιοχή Χονδρεμπορίου με χρήσεις:

- Χονδρικό εμπόριο
- Εμπορικές εκθέσεις
- Στάθμευση
- Πρατήρια υγρών καυσίμων κ.λπ.

δ) Περιοχή Εκπαιδευτικού Πάρκου με χρήσεις:

- Εκπαίδευση
- Φοιτητική κατοικία
- Αναψυκτήρια

ε) Περιοχή Αθλητικού Πάρκου με χρήσεις

- Αθλητικές εγκαταστάσεις και συνοδευτικές δραστηριότητες
- Εγκαταστάσεις εστίασης και αναψυκτηρίων.

στ) Περιοχή ΒΙΟΠΑ χαμηλής όχλησης για αγροτοβιομηχανίες.

Μέχρι την πολεοδόμησή τους στις επιμέρους περιοχές του επιχειρηματικού πάρκου προτείνεται η δόμησή τους για τις προβλεπόμενες χρήσεις σύμφωνα με τις διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης με εξαίρεση την κατάτμηση και αρτιότητα που ορίζεται σε 4 στρέμματα χωρίς παρεκκλίσεις.

Υποδοχέας Τουρισμού Αναψυχής (ΠΟΑ 6)

Περιοχή σε κομβική θέση ως προς τον οικισμό Ελαιώνα και τις σημαντικές χρήσεις που αναπτύσσονται στην περιοχή. Ιδιοκτησιακά ανήκει στον ΟΣΕ και αφορά εγκαταλελειμμένο σταθμό και τον περιβάλλοντα χώρο του. Προτείνεται για ανάπτυξη αμιγώς τουριστικών χρήσεων.

2. ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΙΔΙΚΗΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ (ΠΕΠ)

Οι Περιοχές Ειδικής Προστασίας για τη Δημοτική Ενότητα Θηβαίων, όπως οριοθετούνται από τη μελέτη του ΓΠΣ αποτελούν το 41,7% της έκτασης της Δημοτικής Ενότητας και απεικονίζονται στο Χάρτη Π.2 και στον Πίνακα Π.2-Π.1 και είναι οι εξής:

Αρχαιολογικοί Χώροι και Τοπία ΤΙΦΚ (ΠΕΠ 1) εκτός της πόλης της Θήβας

Περιλαμβάνει:

- τον οριοθετημένο αρχαιολογικό χώρο Ιερού Καβείρων σε απόσταση 5 χλμ. από την πόλη της Θήβας,
- τον οριοθετημένο αρχαιολογικό χώρο Λιθαρών, σε απόσταση 12 χλμ. από την πόλη της Θήβας,
- τον οριοθετημένο αρχαιολογικό χώρο Παραλίμνης που συμπίπτει με ζώνη 100μ. περιμετρικά της Παραλίμνης. Προστατεύεται και ως Τοπίο ιδιαιτέρου Φυσικού Κάλλους,
- το οριοθετημένο Τοπίο Ιδιαιτέρου Φυσικού Κάλλους (ΤΙΦΚ) Μεσοβουνίου (Σουβάλας) που έχει θεσμοθετηθεί ως χώρος ειδικής προστασίας,
- τον οριοθετημένο αρχαιολογικό χώρο Ιεράς Μονής Σαγματά.

Επιτρεπόμενες χρήσεις

- Χώροι εξυπηρέτησης του αρχαιολογικού χώρου (εκδοτήρια, φυλάκια, εκθετήρια/ πωλητήρια)
- Αναψυκτήρια μέχρι 30 τμ. ισόγεια
- Χώροι υγιεινής εξυπηρέτησης του αρχαιολογικού χώρου
- Διαμορφώσεις στάσεων και καθιστικών
- Διαμορφώσεις ήπιων διαδρομών πεζών και οχημάτων
- Υπαίθρια στάθμευση για τους επισκέπτες.

Ο έλεγχος των εργασιών των επιτρεπόμενων δραστηριοτήτων / χρήσεων θα γίνει με την εποπτεία της αρχαιολογικής υπηρεσίας.

Το λειτουργούν λατομείο του Μεσοβουνίου απομακρύνεται οριστικά και εφαρμόζονται οι ισχύουσες μέχρι σήμερα διατάξεις περί αποκατάστασης του τοπίου.

Λίμνες Υλίκη και Παραλίμνη (ΠΕΠ 2)

Για την περιοχή αυτή ισχύουν τα εξής:

α) είναι περιοχή NATURA (C(2006) 3261) του καταλόγου της Ε.Ε.,

β) εμπίπτει στην υγειονομική διάταξη Α5/2280/83 «περί προστασίας των υδάτων της Πρωτεύουσας» όπως ισχύει μέχρι σήμερα,

γ) το υδάτινο τμήμα της Παραλίμνης και περιμετρικά της μία ζώνη 100μ. είναι κηρυγμένος και οριοθετημένος από το ΥΠΠΟΤ ως αρχαιολογικός χώρος και ΤΙΦΚ και έχει καταγραφεί ως ΠΕΠ 1.

Η συνολική έκταση της περιοχής «NATURA» - που εμπίπτει εντός των ορίων της Δημοτικής Ενότητας είναι 36.126 στρεμ. και αποτελεί το 26.9 % της έκτασής της. Η περιοχή αυτή για τις ανάγκες της μελέτης και την καλύτερη παρουσίαση των περιορισμών, δυνατοτήτων και χρήσεων γης υποδιαιρείται σε δύο υπο-περιοχές: την ΠΕΠ 2α /υδάτινο τμήμα και την ΠΕΠ 2β/ λοιπή περιοχή.

2α. Υδάτινος χώρος Υλίκης και Παραλίμνης (ΠΕΠ 2α)

Η Περιοχή Ειδικής Προστασίας ΠΕΠ 2α αφορά στο υδάτινο τμήμα των 2 λιμνών.

Στην περιοχή ορίζονται χρήσεις που δεν θα βλάπτουν τους όρους και περιορισμούς προστασίας του υδάτινου τμήματος των λιμνών αλλά ταυτόχρονα θα εξασφαλίζουν συνθήκες «Φυσικού Πάρκου» στα πρότυπα αντίστοιχων της Ευρώπης, ενώ παράλληλα θα αναδεικνύουν την σημασία του φυσικού αλλά και πολιτιστικού αυτού τόπου. Η περιοχή μπορεί να αποτελέσει τη φυσική διέξοδο για αθλητισμό και αναψυχή του αστικού πληθυσμού της Δημοτικής Ενότητας ως και επισκεπτών.

Επιτρεπόμενες χρήσεις στο υδάτινο τμήμα και στις όχθες των λιμνών

- Κωπηλασία και ιστιοπλοΐα περιορισμένου αριθμού σκαφών και λοιπές ψυχαγωγικές δραστηριότητες, υπό τον έλεγχο φορέα διαχείρισης που θα καθοριστεί από το ΥΠΕΚΑ, βάσει του Ν. 2742/1999 (άρθρα 15 έως 17). Η ύπαρξη του φορέα θεωρείται αναγκαία προκειμένου να ασκηθεί ουσιαστικός έλεγχος για την προστασία κατά την αξιοποίηση των λιμνών.

Κατά τα λοιπά ισχύουν οι περιορισμοί των άρθρων 2 και 9 της υγειονομικής διάταξης Α5/2280/1983 (ΦΕΚ 720Β/1983) όπως ισχύουν μέχρι σήμερα και που αφορούν κυρίως στην προστασία των υδάτων και του εδάφους από ρύπανση και μόλυνση λόγω διαφόρων αποχετεύσεων και εκροών από τις νόμιμα ισχύουσες χρήσεις στην ευρύτερη περιοχή προς τις λίμνες.

2β. Περιβάλλων Χερσαίος Χώρος Υλίκης και Παραλίμνης (ΠΕΠ 2β)

Η περιοχή εμπίπτει στην ζώνη των 1.500 μ της υγειονομικής διάταξης «περί προστασίας των υδάτων της Πρωτεύουσας» που προαναφέρθηκε, όπως ισχύει μέχρι σήμερα.

Η περιοχή διασχίζεται από σημαντικά ρέματα που εκβάλλουν σ' αυτήν. Επίσης διασχίζεται από πολλαπλές γραμμές δικτύου, εγκαταστάσεις και υποσταθμούς της ΔΕΗ, δεξαμενές, ανοικτούς και κλειστούς αγωγούς της ΕΥΔΑΠ με «ίδιον νομικό καθεστώς».

Οι επιτρεπόμενες χρήσεις στην περιοχή σε συνδυασμό με αυτές της ζώνης ΠΕΠ2α, αποβλέπουν την ανάδειξη της περιοχής σε ένα φυσικό και πολιτιστικό πόλο που θα αποτελέσει αφ' ενός σημείο έλξης και διεξόδου της αστικής περιοχής της πόλης

Επιτρεπόμενες χρήσεις

- Παρατηρητήρια πουλιών
- Αναψυκτήρια μέχρι 100 τμ. ισόγεια και 100 τμ. υπαίθριοι εξώστες
- Χώροι υγιεινής για τους επισκέπτες
- Υπαίθρια στάθμευση σε επιλεγμένες περιοχές για χρήση των επισκεπτών
- Καθορισμός / Διαμορφώσεις κατάλληλων μονοπατιών πεζοπορικών και διαδρομών ποδηλάτου δρόμου.
- Καθιστικά, πάγκοι και πινακίδες σήμανσης και ενημέρωσης σε κατάλληλες διαπλατύνσεις των μονοπατιών.
- Λυόμενες υπαίθριες εγκαταστάσεις για φεστιβάλ μουσικής.
- Γεωργικές δραστηριότητες στις υπάρχουσες σήμερα γεωργικές εκμεταλλεύσεις.

Στη ζώνη των 1.500 μ. της περιοχής αυτής ισχύουν τα αναφερόμενα στα περί «προστασίας των υδάτων της Πρωτεύουσας» της ΕΥΔΑΠ.

Απαγορεύεται:

● Η επέκταση της άσκησης των γεωργικών δραστηριοτήτων στους αμιγώς φυσικούς χώρους και σε απόσταση 100 μ. από τις όχθες των λιμνών.

● Σε κάθε περίπτωση ισχύει η αριθ. Α5/2280/1983 (ΦΕΚ 720Β) υγειονομική διάταξη και οι απαγορεύσεις της απόφασης «περί προστασίας της Υλίκης»

Όριο αρτιότητας ορίζονται 8 στρέμ. κατά τα λοιπά ισχύει το Π.Δ. 270/85 με παρέκκλιση τα 4 στρέμματα καταργουμένων των λοιπών παρεκκλίσεων αρτιότητας.

Ορεινοί χώροι και τοπία (ΠΕΠ 3)

Οι περιοχές αυτές περιλαμβάνουν: 1) τα δάση, 2) τις δασικές εκτάσεις, 3) τα αναδασωτέα σύμφωνα με τα στοιχεία του τοπικού δασαρχείου, 4) τις περιοχές με κλίσεις μεγαλύτερες του 35%, και λοιπές ορεινές - ημιορεινές περιοχές που συνιστούν τα ορεινά / ημιορεινά τοπία της Δημοτικής Ενότητας.

Οι ΠΕΠ 3 συνιστούν το ανάγλυφο του Θηβαϊκού κάμπου και πλαισιώνουν τους ιστορικούς πυρήνες της περιοχής, τους διακεκριμένους κάμπους και το λιμναίο υδάτινο και χερσαίο μοναδικό και σπάνιο περιβάλλον.

Τμήματα της ΠΕΠ 3 εμπίπτουν και στις ζώνες «περί προστασίας των υδάτων της Πρωτεύουσας» της ΕΥΔΑΠ [αριθ. Α5/2280/1983 (ΦΕΚ 720Β)] όπως ισχύουν μέχρι σήμερα

Επιτρεπόμενες χρήσεις

- Μικρά περίπτερα μέχρι 30 τμ. για ενημέρωση των επισκεπτών και υπαίθριες πολιτιστικές εγκαταστάσεις
- Υπαίθριες αθλητικές εγκαταστάσεις με χώρους εξυπηρέτησης έως 50 τμ.
- Στα δάση, δασικές εκτάσεις και αναδασωτέα ισχύει το ίδιο καθεστώς που προσδιορίζεται από το Ν. 998/1979 ως ισχύει.
- Οι γεωργικές δραστηριότητες με έμφαση σ' αυτές με βιολογικά διατροφικά προϊόντα
- Η παραδοσιακή εκτατική κτηνοτροφία υπό τους περιορισμούς της απόφασης για την προστασία των υδάτων της πρωτεύουσας [αριθ. Α5/2280/1983 (ΦΕΚ 720Β)]
- Φυλάκια πυροπροστασίας και κτίρια για το προσωπικό / την αποθήκευση υλικών πυροπροστασίας κ.λπ.
- Υδατοδεξαμενές πυρόσβεσης
- Η κατοικία έως 150 τμ., ύψους 5,5 μ. από το φυσικό έδαφος με παραδοσιακή στέγη στις περιοχές που επιτρέπει το ισχύον καθεστώς τους (Μη Δάση και δασικές εκτάσεις).
- Ξενοδοχεία μέχρι 50 κλίνες και ύψος 7,5 μ. από το φυσικό έδαφος με παραδοσιακή στέγη στις περιοχές που επιτρέπει το ισχύον καθεστώς τους (Μη Δάση και δασικές εκτάσεις) και με κλίση εδάφους μικρότερη του 20%, εφόσον δεν έρχεται σε αντίθεση με το ΕΠΧΣΑΑ για τον Τουρισμό.
- Εστιατόρια και αναψυκτήρια έως 100 τ.μ., ύψους 5,5 μ. με παραδοσιακή στέγη στις περιοχές που επιτρέπει το ισχύον καθεστώς τους (Μη Δάση και δασικές εκτάσεις).
- Γεωργικές αποθήκες έως 50 τμ..

Το κατώτερο όριο αρτιότητας ορίζεται στα 4 στρέμματα χωρίς παρεκκλίσεις πλην των ξενοδοχείων που η αρτιότητά τους ορίζεται στα 6 στρέμματα χωρίς παρεκκλίσεις. Για τους λοιπούς όρους και περιορισμούς ισχύουν τα αναφερόμενα στις διατάξεις του από 24-5-1985 Π.Δ. (ΦΕΚ 270/Β/1985) ως ισχύει μέχρι σήμερα.

Απαγορεύεται:

Η εξόρυξη εκτός ισχυόντων θεσμοθετημένων λατομικών περιοχών.

Παραρεμάτιες ζώνες κείμενες εκτός άλλων ΠΕΠ (ΠΕΠ 4)

Η περιοχή αυτή αφορά στις παραρεμάτιες ζώνες που βρίσκεται εκτός του χώρου των άλλων ΠΕΠ, στην εκτός σχεδίου περιοχή.

Πέραν της προστασίας του Ασωπού Ποταμού, και των ζωνών της Υλίκης και Παραλίμνης από τις εκάστοτε άλλες διατάξεις, ορίζονται επιπλέον:

- Για τους Αγωγούς της Υλίκης: ζώνη 100Μ εκατέρωθεν από κλειστούς αγωγούς και 500Μ εκατέρωθεν από ανοικτούς αγωγούς. [απόφαση αριθ. Α5/2280/1983 (ΦΕΚ 720Β) ως ισχύει]
- Για τον Ασωπό (εντός της Δημοτικής Ενότητας): ζώνη 200Μ εκατέρωθεν από τις όχθες του
- Για τα ρέματα συνεχούς ροής: ζώνη 100Μ εκατέρωθεν από τις όχθες τους
- Για τα ρέματα μη συνεχούς ροής: ζώνη 50Μ εκατέρωθεν από την όχθη
- Για τα ρέματα εντός γεωργικής γης: ζώνη 20Μ εκατέρωθεν από τις όχθες του

Οι επιτρεπόμενες χρήσεις εντός των ζωνών αυτών είναι:

● Ήπια κυκλοφορία για πεζούς και ποδηλάτες σε ειδικά διαμορφωμένη ζώνη εντός του εύρους των ως άνω ζωνών

● Καθαρισμοί, διαμορφώσεις και συντήρηση των πρανών των όχθεων.

Περιαστικά δάση και τοπία (ΠΕΠ 5)

Σημαντικά περιαστικά δάση και τοπία της πόλης αποτελούν το δάσος του Μοσχοποδίου και το δασύλλιο της Αγ. Τριάδος.

Για το δάσος του Μοσχοποδίου από τη Δ/νση Αισθητικών Δασών και Δρυμών του Υπ. Ανάπτυξης που προτείνεται η κήρυξή του ως προστατευτικό / περιαστικό δάσος.

Η περιοχή του δασυλλίου της Αγ. Τριάδος εντάσσεται στην ευρύτερη περιοχή προστασίας περιαστικού δάσους του Δυτικού ανάγλυφου της πόλης. Σήμερα το νότιο τμήμα της περιοχής αυτής χρησιμοποιείται για διάφορες υπαίθριες χρήσεις όπως πανηγύρια, εκκλησιαστικές γιορτές κ.λπ. με σημαντικότερη αυτή του «Βλάχικου Γάμου». Σε τμήμα της περιοχής του δασυλλίου της Αγ. Τριάδος βρέθηκαν σημαντικά αρχαιολογικά ευρήματα βαφής και επεξεργασίας μεταξιού που ανήκουν στην βυζαντινή εποχή δεδομένου ότι η Θήβα ήταν σημαντικό κέντρο επεξεργασίας και διακίνησης μεταξιού. Από το ΥΠΠΟΤ αναμένεται η οριοθέτηση του συγκεκριμένου αρχαιολογικού χώρου.

Επιτρεπόμενες χρήσεις

▪ Αναψυκτήρια μέχρι 30 τμ. ισόγεια.

▪ Χώροι υγιεινής για τους επισκέπτες.

▪ Καθορισμός και διαμόρφωση χώρων υπαιθρίων εκδηλώσεων και παιδότοποι

▪ Διαμορφώσεις περιπατητικών διαδρομών, βάδισμα, πεζοπορία και ποδηλατοδρόμων.

▪ Περίπτερα με πληροφοριακό υλικό, καθιστικά σε επιλεγμένες θέσεις θέας και σκέπαστρα

▪ Υπαίθρια στάθμευση μικρής έκτασης με περιμετρική φύτευση σε επιλεγμένες θέσεις

▪ Παρατηρητήριο δασοπροστασίας (εθελοντισμός)

▪ Ζώνες αντιπυρικής προστασίας

▪ Μικρά φράγματα συγκράτησης φερτών υλικών

▪ Κρουνοί δασοπυρόσβεσης.

▪ Κατοικία μέχρι 150 μ2, ύψος 5,5 μ. από το φυσικό έδαφος και υποχρεωτική παραδοσιακή στέγη στις περιοχές που επιτρέπεται από το ίδιο καθεστώς τους (Μη Δάση και δασικές εκτάσεις).

▪ Γεωργικές αποθήκες έως 50 τμ..

▪ Παραδοσιακές καλλιέργειες

Όλες οι κατασκευές θα γίνουν από υλικά που προσαρμόζονται στο φυσικό περιβάλλον του δάσους. Η εποπτεία της υλοποίησης των ανωτέρω θα γίνεται από τον Δήμο, την αρχαιολογία και το τοπικό Δασαρχείο.

Η αρτιότητα ορίζεται σε 4 στρέμματα χωρίς παρεκκλίσεις. Κατά τα λοιπά ισχύουν οι διατάξεις του Π.Δ. 270Δ/1985 ως ισχύει μέχρι σήμερα.

Αρχαιολογικοί χώροι εντός της πόλης της Θήβας (ΠΕΠ 6)

Είναι κυρίως οι λόφοι περί την Καδμεία οι οποίοι αποτελούν κηρυγμένους αρχαιολογικούς χώρους. Είναι περιοχές «εκτός σχεδίου» εντός του ιστού της πόλης.

Είναι α) το Αμφείον, β) το Μικρό και Μεγάλο Καστέλλι, γ) το Ισμήνιον ή λόφος Ιγγλέση, δ) το Κολωνάκι ε) ο λόφος του Αγίου Λουκά και στ) το ρωμαϊκό θέατρο στην Π.Ε. 3 (Συνοικισμός).

Επιτρεπόμενες χρήσεις

▪ Χώροι εξυπηρέτησης των αρχαιολογικών χώρων (εκδοτήρια, εκθετήρια, πωλητήρια, φυλάκια)

▪ Χώροι υγιεινής περιορισμένης έκτασης

▪ Διαδρομές επίσκεψης των χώρων και σύνδεσή τους με κατάλληλο δίκτυο πεζοδρόμων και επιλεγμένων οδών

▪ Στάσεις και ελαφρά καθιστικά

Τα υλικά που θα χρησιμοποιηθούν για όλες τις κατασκευές θα πρέπει να προσαρμόζονται στο ιδιαίτερο περιβάλλον τους. Προτείνονται γενικά οι ξύλινες κατασκευές

Οι διαμορφώσεις, η μελέτη της διάταξης και η εκτέλεση των εργασιών για επιτρεπόμενες χρήσεις αρχαιολογικών χώρων θα γίνει υπό την εποπτεία του ΥΠΠΟΤ.

3. ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΛΕΓΧΟΥ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΥ ΔΟΜΗΣΗΣ (ΠΕΠΔ)

Οι Περιοχές Ελέγχου και Περιορισμού Δόμησης (ΠΕΠΔ) απεικονίζονται στους χάρτες Π2α και Π2β και καταγράφονται στον πίνακα Π2-Π1.

Περιοχή Γεωργικής Γης (ΠΕΠΔ 1)

Η περιοχή οριοθετείται στους χάρτες Π.2α και Π.2β καθώς και στον Πιν. Π.2-Π1.

Επιτρεπόμενες χρήσεις:

● Γεωργικές καλλιέργειες με χρήση βιολογικών λιπασμάτων

● Γεωργικές αποθήκες

● Θερμοκήπια με πλάγιες αποστάσεις 5μ. και μέγιστο ύψος 3μ.

● Αντλητικές εγκαταστάσεις, υδατοδεξαμενές, φρέατα

● Κτηνοτροφικές ή σταβλικές εγκαταστάσεις για ισοδύναμα ζώα μέχρι 20 σε ελάχιστη απόσταση 1.000μ. μεταξύ τους και σε ελάχιστη απόσταση από τους οικισμούς 1.000 μ και σε μη οπτική θέα από αυτούς και υπό τους περιορισμούς της απόφασης για την προστασία των υδάτων της πρωτεύουσας [απόφαση αριθ. Α5/2280/1983 (ΦΕΚ 720Β) ως ισχύει]

● Κοινωφελείς εγκαταστάσεις ΔΕΗ, ΟΤΕ Ύδρευσης

● Εγκαταστάσεις πρώτου σταδίου επεξεργασίας ή μεταποίησης αγροτικών προϊόντων.

● Πρατήρια υγρών καυσίμων.

Οι όροι δόμησης:

α. γεωργικές αποθήκες

- Σύμφωνα με τους όρους της εκτός σχεδίου δόμησης χωρίς να επιτρέπονται παρεκκλίσεις.

β. κτηνοτροφικές ή σταβλικές εγκαταστάσεις

- μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση 1.000 τμ

- μέγιστο ύψος 5μ.

γ. θερμοκήπια

- πλάγιες αποστάσεις 5μ. και ύψος 3μ.

- κατά τα λοιπά ισχύουν οι διατάξεις του Π.Δ. 270Δ/1985

δ. αντλητικές εγκαταστάσεις, υδατοδεξαμενές, φρεάτια, εγκαταστάσεις κοινής ωφέλειας

- ως Π.Δ. 270Δ/1985

ε. εγκαταστάσεις πρώτου σταδίου επεξεργασίας ή μεταποίησης αγροτικών προϊόντων συνδεδεμένες με την παραγωγή της περιοχής

- μέγιστο ποσοστό κάλυψης 40%

- μέγιστο ύψος 7μ.

- μέγιστος Σ.Δ.=0,4

Ορίζεται ως αρτιότητα 8 στρέμματα. Κατά παρέκκλιση θεωρούνται άρτια τα ενιαία γήπεδα τα οποία την ημέρα δημοσίευσης της παρούσας έχουν εμβαδό 4 στρέμματα.

Κατά τα λοιπά ισχύουν οι διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης (ΦΕΚ 270/Δ/1985).

Περιοχή Καβειρίου (ΠΕΠΔ 2)

Η περιοχή αυτή περιλαμβάνει ζώνη προστασίας πέραν της ζώνης Απολύτου προστασίας του αρχαιολογικού χώρου του Καβειρίου (χάρτης Π.2α).

Επιτρεπόμενες χρήσεις:

Γεωργική χρήση με δόμηση γεωργικών αποθηκών μέχρι 50τμ και ύψος 4μ.

Όροι δόμησης

Ορίζεται ως αρτιότητα 8 στρέμματα. Κατά παρέκκλιση θεωρούνται άρτια τα ενιαία γήπεδα τα οποία την ημέρα δημοσίευσης της παρούσας έχουν εμβαδό 4 στρέμματα.

Κατά τα λοιπά ισχύουν οι διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης (ΦΕΚ 270/Δ/1985).

Περιοχές Οικιστικού Αποθέματος για Παραγωγικές Χρήσεις (ΠΕΠΔ 3)

Το οικιστικό απόθεμα αναφέρεται σε 2 θέσεις και καλύπτουν έκταση 3.385 στρεμ. (2.0% των εκτάσεων ΠΕΠΔ της Δημοτικής Ενότητας).

Οριοθετούνται σύμφωνα με τον Χάρτη Π.2α:

α) Ανατολικά και σε επαφή με το προτεινόμενο επιχειρηματικό Πάρκο στα βόρεια της πόλης, μέχρι τον άξονα Π.Ε.Ο Θήβας-Αθήνας και την ανατολική παράκαμψη της πόλης (Μοσχοποδίου) και

β) Μεταξύ των δύο (2) νέων προτεινόμενων περιοχών ΒΙΠΑ ή ΒΙΟΠΑ προς εξυγίανση (χάρτης Π.2α). Οι περιοχές αυτές θεωρήθηκαν αναγκαίες ως απόθεμα για παραγωγικές χρήσεις.

Επιτρεπόμενες χρήσεις:

- Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης με Σ.Δ.=0,4.
- Γεωργικές χρήσεις
- Κοινωφελείς εγκαταστάσεις

Όροι δόμησης

Το κατώτερο όριο αρτιότητας ορίζεται στα 4 στρέμματα χωρίς παρεκκλίσεις.

Στην περιοχή ισχύουν επίσης οι διατάξεις που καθορίζονται στις ζώνες της ΕΥΔΑΠ «προστασίας των υδάτων της Πρωτεύουσας» [απόφαση αριθ. Α5/2280/1983 (ΦΕΚ 720Β) ως ισχύει].

Περιοχές Οικιστικού Αποθέματος για κατοικία (ΠΕΠΔ 4)

Οι περιοχές αυτές οριοθετούνται:

α) σε επαφή και βόρεια του οικισμού Ελεώνα

β) σε επαφή και νότια του οικισμού Ύπατο

γ) σε επαφή και βορειοδυτικά του οικισμού Νεοχωράκι, (χάρτες Π.2α, Π.2β).

Οι περιοχές αυτές πρόκειται να δεχθούν πιέσεις ανάπτυξης Α΄ κατοικίας και γενικά προσφέρονται για χρήση γενικής κατοικίας.

Επιτρεπόμενες χρήσεις:

- Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης μέχρι 200 τ.μ.
- Κατοικία μέχρι 200 τ.μ.
- Κοινωφελείς εγκαταστάσεις
- Γεωργικές καλλιέργειες

Απαγορεύεται η διάνοιξη νέων δημόσιων δρόμων και η ανέγερση περισσοτέρων της μιας οικοδομής ανά γήπεδο

Όροι δόμησης

Το κατώτερο όριο αρτιότητας ορίζεται στα 4 στρέμματα χωρίς παρεκκλίσεις.

Για τους λοιπούς όρους και περιορισμούς δόμησης εφαρμόζονται κατά χρήση οι διατάξεις του από 24.5.1985 Π.Δ. (ΦΕΚ 270Δ/1985) όπως ισχύει μέχρι σήμερα.

Υπάρχουσες χρήσεις μη συμβατές με τις ανωτέρω απομακρύνονται σε δώδεκα (12) χρόνια από την έγκριση του ΓΠΣ. Μέχρι τότε λειτουργούν και εκσυγχρονίζονται σύμφωνα με την εκάστοτε νομοθεσία.

Στην περιοχή ισχύουν οι διατάξεις που καθορίζονται στις ζώνες της ΕΥΔΑΠ «προστασίας των υδάτων της Πρωτεύουσας» [απόφαση αριθ. Α5/2280/1983 (ΦΕΚ 720Β) ως ισχύει].

4. ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΙΔΙΑΙΤΕΡΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ (ΠΙΧ)

Οι περιοχές αυτές αποτελούν το 0.1 % της έκτασης της Δημοτικής Ενότητας (χάρτες Π.2α και Π.2β και Πιν. Π.2-Π1) και αφορούν στα εξής

ΠΙΧ 1: Νεκροταφεία

ΠΙΧ 2: Βιολογικός Καθαρισμός (ΒΙΟΚΑ)

ΠΙΧ 3: Χώρος Υγειονομικής Ταφής Απορριμμάτων (ΧΥΤΑ) και Χώρος Υγειονομικής Ταφής Υπολειμμάτων (ΧΥΤΥ)

5. ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΙΔΙΚΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ (ΠΕΧ)

Οι περιοχές αυτές αποτελούν το 0.6% της έκτασης της Δημοτικής Ενότητας (χάρτες Π.2α και Π.2β και Πιν. Π.2-Π1) και περιλαμβάνουν τα εξής:

ΠΕΧ 1: Το Στρατόπεδο νότια του Μοσχοποδίου

ΠΕΧ 2:Το Αεραθλητικό Πάρκο

ΠΕΧ 3: Κοινωφελείς χρήσεις (φυλακές, το θέατρο Μοσχοποδίου κ.λπ.)

ΠΕΧ 4: Σιδηροδρομικές εγκαταστάσεις, Σ.Ε.Α., Αγορά Αγροτικών Προϊόντων κ.λπ.

Γ. Δίκτυα Τεχνικής Υποδομής

Η οργάνωση των Δικτύων Τεχνικής Υποδομής αποτυπώνεται στους Χάρτες Π.2α και Π.2β, Π.3/1α και Π.3/1γ.

Α. ΔΙΚΤΥΑ ΜΕΤΑΦΟΡΩΝ

Γενικό Οδικό Δίκτυο (Χάρτης Π2)

Προτείνονται ανά κατηγορία και τομέα δικτύου τα εξής:

Παράκαμψη Θήβας από ΒΟΔ / Αυτοκινητόδρομο Ελευσίνα - Υλίκη

Η κατασκευή του αυτοκινητόδρομου «Ελευσίνα - Υλίκη» είναι έργο πρώτης προτεραιότητας για τον Δήμο Θηβαίων, τουλάχιστον για το τμήμα που παρακάμπτει την πόλη.

Περιφερειακός δακτύλιος

Με μικρή τροποποίηση δύο υφισταμένων μελετών παράκαμψης της πόλης και χρήση υφισταμένων από το σχέδιο πόλης κυκλοφοριακών αξόνων, προτείνεται από το νέο ΓΠΣ ένας ολοκληρωμένος περιφερειακός δακτύλιος της πόλης της Θήβας.

Οδικό δίκτυο διασύνδεσης των οικισμών - παράκαμψη οικισμών

Προτείνεται ένα ολοκληρωμένο οδικό δίκτυο που συνδέει τους οικισμούς ανάμεσά τους αλλά και με τα βασικά σημεία εξυπηρέτησης και ενδιαφέροντος του Δήμου (Αρχαία, Λίμνες, Μοναστήρι, Δάσος, Νοσοκομείο, ΧΥΤΥ κ.λπ.)

Ειδικότερα θέματα:

πρόσβαση από ΠΑΘΕ στον «Κόμβο Θηβών»

Η βασική πρόσβαση του ΠΑΘΕ προς το Δήμο Θηβαίων γίνεται στον «Κόμβο Θηβών» διά της επαρχιακής οδού «Θήβα - Λουκίσια - Χαλκίδα». Προτείνεται το τμήμα «Κόμβος Θηβών» - Θήβα (3 χλμ.) της επαρχιακής οδού να χαρακτηριστεί εθνικό δίκτυο, και να αποκτήσει παράπλευρους δρόμους έως τον προτεινόμενο περιφερειακό της πόλης,.

πρόσβαση από ΠΑΘΕ στον «Κόμβο Ριτσώνας»

Προτείνονται 4 ισόπεδοι κόμβοι επί της ΠΕΟ Θήβας - Χαλκίδας (βλέπε σχέδιο Π.2) και η κατασκευή παράπλευρων δρόμων για τις οργανωμένες βιομηχανικές περιοχές.

Παράκαμψη Ελευσίνα - Υλίκη

Προτείνονται παράκαμψη ελαφρά μετατοπισμένη σε σχέση με την προκαταρκτική μελέτη του άξονα ώστε να απομακρύνεται από την οικιστική περίμετρο της πόλης με 3 κόμβους:

- «Κόμβος Θήβας» νότια της πόλης στην διασταύρωση με την «Παλαιά Εθνική» για την επικοινωνία με το Δήμο.
- «Ημι-κόμβος Δελφών» δυτικά της πόλης, πάλι με την «Παλαιά Εθνική» για την επικοινωνία με Λιβαδειά, Δελφούς και Παρνασσό, και όχι με την πόλη.
- τρίτος κόμβος «Κόμβος Υλίκης», στη συνάντηση με τον ΠΑΘΕ.

Τα ως άνω έργα θα διασφαλίσουν για την πόλη την απομάκρυνση της διαμπερούς κίνησης των βαρέων οχημάτων και πρέπει να δοθεί προτεραιότητα στον άξονα «Ελευσίνα – Υλίκη».

Προτείνονται γενικά ισόπεδοι κόμβοι. Δεν θεωρείται αναγκαία αλλά ούτε και σκόπιμη η κατασκευή ανισόπεδων κόμβων στο οδικό δίκτυο περιμετρικά της πόλης.

Στο υπόλοιπο εθνικό δίκτυο, εκτός του προτεινόμενου περιφερειακού, προτείνεται η βελτίωση των υπαρχόντων κόμβων και δημιουργία παράπλευρων οδών σ' όλες τις περιοχές όπου προτείνονται οργανωμένες ζώνες δραστηριοτήτων (ΒΙΠΑ, ΒΙΟΠΑ, ΒΕΠΕ, κ.λπ.).

Προτείνεται συστηματική παράκαμψη των οικισμών (δευτερεύουσες αρτηρίες) όπως έχει προβλεφθεί σε μελέτες των αρμόδιων υπηρεσιών που αφορούν το νοτιο-ανατολικό τμήμα του Δήμου. Στις παρακάμψεις προτείνονται ισόπεδοι κόμβοι με κυκλική πορεία όπου είναι δυνατόν στις διασταυρώσεις με τις συλλεκτήριες.

Οργανώνονται ενδο-δημοτικές συλλεκτήριες για την επικοινωνία ανάμεσα στους οικισμούς του Δήμου, τις προσβάσεις στα σημεία ενδιαφέροντος του Δήμου και τη δημιουργία παράπλευρης κίνησης των πρωτευουσών αρτηριών του Δήμου και του ΠΑΘΕ.

Οργάνωση συγκοινωνίας

Προτείνεται ανάπτυξη αστικού τύπου συγκοινωνίας με όλους τους οικισμούς του Δήμου.

Προτείνεται για το ΚΤΕΛ νέα θέση κοντά στον σταθμό του ΟΣΕ, μαζί με τις ενδο-δημοτικές συγκοινωνίες και τις αστικές συγκοινωνίες.

Η αφετηρία των γραμμών προς τους οικισμούς του Δήμου χωροθετείται μαζί με το ΚΤΕΛ, δίπλα από το σταθμό του ΟΣΕ. Η πρόσβαση σε όλα τα σημεία της πόλης από αυτό το σημείο προτείνεται να γίνεται με Mini-bus που περιγράφεται στην επόμενη παράγραφο με τίτλο «Οδικό Δίκτυο / Επίπεδο Πόλης

Οδικό Δίκτυο / και συλλεκτήριες εντός της πόλης της Θήβας (βλέπε Χάρτες Π.3/1 και Π.3/1γ).

Προτείνεται ένας δακτύλιος της Καδμείας για την προστασία του ιστορικού κέντρου της πόλης για τη μείωση της διαμπερούς κίνησης της Καδμείας, σε 2 φάσεις.

Σε πρώτη φάση η δημιουργία του δακτυλίου με βελτίωση των κόμβων (κυκλική πορεία, όπου είναι δυνατό) και με έλεγχο της στάθμευσης. Ο δακτύλιος θα ακολουθεί το υπάρχον δίκτυο, εκτός από δυτικά όπου ο κλάδος προς βόρεια θα ακολουθεί το θεωρητικό σχέδιο πόλης.

Σε δεύτερη φάση τα έργα αφορούν πεζοδρομήσεις με σκοπό την οργάνωση κυψελών, οι οποίες δεν θα επικοινωνούν μεταξύ τους για τα Ι.Χ. αλλά θα επικοινωνούν διά πεζοδρόμων ανοικτών μόνο για Μικρά Λεωφορεία πόλης, αυτοκίνητα ανάγκης (πυροσβεστικά κ.λπ.) και σε Ι.Χ. μόνο προς γκαράζ – χώρους στάθμευσης.

Στάθμευση εντός της πόλης της Θήβας

Για την προστασία της Καδμείας προτείνεται να γίνουν μεγάλοι κοινόχρηστοι χώροι στάθμευσης επί του δακτυλίου. Αυτοί οι χώροι θα εξυπηρετούνται από το κοινωφελές δίκτυο των Μικρών Λεωφορείων για γρήγορη μετακίνηση στο κέντρο. Δίπλα από το Αρχαιολογικό Μουσείο προτείνεται χώρος στάθμευσης για τα Τουριστικά Λεωφορεία.

Πεζοδρομήσεις

Οι προτεινόμενες πεζοδρομήσεις έχουν σαν βασικό σκοπό τη δημιουργία ενός δικτύου ανάμεσα στα σημεία ενδιαφέροντος της πόλης (ειδικά τα πολιτιστικά) και παράλληλα να εμποδίζουν τη διαμπερή κίνηση των Ι.Χ. της Καδμείας.

(Βλέπε συνημμένο σχέδιο «Δακτύλιος Καδμείας – Σταθμεύσεις – Πεζοδρομήσεις»).

Αστικές συγκοινωνίες

Προτείνεται νέα οργάνωση των αστικών συγκοινωνιών μέσω του ΚΤΕΛ ή κάποιου δημοτικού φορέα.

Προτείνεται η χρήση νέας τεχνολογίας Μικρών Λεωφορείων τα οποία να είναι άνετα για το επιβατικό κοινό και με δυνατότητα περάσματος στους στενούς δρόμους της πόλης που να λειτουργούν τακτικά, γρήγορα και οικονομικά για τη μείωση χρήσης των Ι.Χ.. Θα πρέπει να γίνει μελέτη για την οργάνωση του δικτύου για την εξυπηρέτηση όλων των γειτονιών της πόλης, του Νοσοκομείου, του νεκροταφείου, του χώρου ΟΣΕ – ΚΤΕΛ, τους νέους χώρους στάθμευσης γύρω από την Καδμεία και βεβαίως το εμπορικό κέντρο, τις υπηρεσίες και τους χώρους ψυχαγωγίας.

Οδικό Δίκτυο / Επίπεδο Οικισμών (Βλέπε Χάρτες Π.3/2 έως Π.3/7)

Μετά από την παράκαμψη των οικισμών από τις αρτηρίες (εθνικό και επαρχιακό δίκτυο), η πρόσβαση στους οικισμούς γίνεται διά συλλεκτήριων

Μέσα στους οικισμούς χρειάζεται βελτίωση, συντήρηση και ασφαλτόστρωση του τοπικού δικτύου.

Στο τοπικό δίκτυο υπάρχει σημαντικό πρόβλημα με το πέρασμα των αγροτικών μηχανημάτων στις υπόγειες διαβάσεις του ΠΑΘΕ στον οικισμό Ελεώνα που πρέπει να αντιμετωπιστεί.

Σιδηροδρομικό Δίκτυο

Επιβατικός Σταθμός Θηβών

Για τον Επιβατικό Σταθμό, προτείνεται βελτίωση του κάτω περάσματος των γραμμών από τους πεζούς στο ύψος του σταθμού ούτως ώστε να είναι δυνατή η πρόσβαση στον ΟΣΕ και από τη βόρεια πλευρά των γραμμών χωρίς να διασχίζει την πόλη ο επιβάτης που έρχεται από βόρεια.

Εμπορευματικός Σταθμός

Προτείνεται η απομάκρυνση του σταθμού «Containers» που λειτουργεί σήμερα στο χώρο του σταθμού Θηβών σε πρόσοψη της Καδμείας και η χωροθέτησή του στην περιοχή του παλαιού σταθμού Υπάτου για την εξυπηρέτηση των οργανωμένων παραγωγικών ζωνών της περιοχής.

Εναέριες Συγκοινωνίες και πρόσβαση σε θαλάσσιες εμπορικές συγκοινωνίες

Η Θήβα εξυπηρετείται πολύ καλά από το διεθνές αεροδρόμιο «Ελ. Βενιζέλος» για τις εθνικές και διεθνείς αερογραμμές, διά του ΠΑΘΕ και της Αττικής Οδού.

Διατηρείται χώρος αερολέσχης της Θήβας κοντά στη Σ.Ε.Α. «90» του ΠΑΘΕ εξυπηρετεί αθλητικούς σκοπούς.

Διά του ΠΑΘΕ και του μελλοντικού άξονα «Ελευσίνα - Υλίκη», η Θήβα έχει εύκολη πρόσβαση στα σημαντικά εμπορευματικά λιμάνια της χώρας (Χαλκίδα, Αθήνα, Πάτρα).

1.1.1 Β. ΑΛΛΕΣ ΤΕΧΝΙΚΕΣ ΥΠΟΔΟΜΕΣ

Τα Τεχνικά Δίκτυα, Ενέργειες, Τηλεπικοινωνιών,Ύδρευσης και Προστασίας Περιβάλλοντος αποτυπώνονται στο Χάρτη Π.2.

Ειδικότερα προτείνονται:

Για το Δίκτυο Ύδρευσης πρέπει να ολοκληρωθεί σταδιακά με προτεραιότητα την περιοχή του παλαιού ΓΠΣ. Λόγω του επείγοντος θέματος ρύπανσης των υπογείων υδάτων στην ευρύτερη περιοχή, προτείνεται εντατικός κρατικός έλεγχος των αποβλήτων των εργοστασίων όλης της περιοχής για να ελεγχθεί η ρύπανση των υπόγειων υδάτων.

Πρέπει να γίνει άμεσα αλλαγή των αμιαντοσωλήνων όπου αυτοί υπάρχουν.

Όσον αφορά την αποχέτευση ακαθάρτων για τον οικισμό της Θήβας πρέπει να γίνει κατά προτεραιότητα σύνδεση με το δίκτυο ακαθάρτων για το σύνολο των υπαρχουσών κατοικιών με προτεραιότητα στις επεκτάσεις στην Π.Ε. Πινδάρου και στο Συνοικισμό και αργότερα στις νέες επεκτάσεις.

Για τους άλλους οικισμούς προτείνεται για τον καθένα η κατασκευή μικρού Βιολογικού Καθαρισμού τύπου compact.

Για τις νέες ζώνες δραστηριοτήτων προτείνονται δύο (2) νέοι Βιολογικοί Καθαρισμοί (ένας ανατολικά και ένας νότια) με επεξεργασία λυμάτων τρίτου βαθμού και χρήση υπολειπόμενου νερού για άρδευση μετά από αυστηρό έλεγχό του (προστασία Υλίκης, ρύπανση Ασωπού).

Ως προς την αποχέτευση ομβρίων προτείνεται διευθέτηση του ρέματος Καλιμπάκι στον Ελεώνα σε συνεργασία με τον ΟΣΕ και τον ΠΑΘΕ.

Προτείνεται επίσης διευθέτηση και των ρεμάτων που κατεβαίνουν από το Μοσχοπόδι στον Ελεώνα.

Δ. Γενική Πολεοδομική Οργάνωση και Ρύθμιση των Οικιστικών Υποδοχέων

Α. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΤΗΣ ΠΟΛΗΣ ΤΗΣ ΘΗΒΑΣ

Η πολεοδομική οργάνωση της πόλης της Θήβας αποτυπώνεται στους χάρτες Π.3/1α και Π.3/1β και συνίσταται στις παρακάτω ρυθμίσεις.

1. ΔΟΜΗ - ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΕΝΟΤΗΤΕΣ

Διατηρούνται οι Πολεοδομικές Ενότητες (συνοικίες) του ΓΠΣ/86 του Ν. 1337/1983 και εντάσσονται σ' αυτές οι επεκτάσεις που χωροθετούνται στην περίμετρό τους. Οι πολεοδομικές ενότητες είναι οι ακόλουθες επτά (7):

Πολεοδομική ενότητα	Ονομασία - Οριοθέτηση
Πολεοδομική ενότητα «1»	ΠΥΡΙ
Πολεοδομική ενότητα «2»	ΠΙΝΔΑΡΟΥ
Πολεοδομική ενότητα «3»	ΣΥΝΟΙΚΙΣΜΟΣ
Πολεοδομική ενότητα «4»	ΑΓΙΟΙ ΘΕΟΔΩΡΟΙ
Πολεοδομική ενότητα «5»	ΚΑΔΜΕΙΑ
Πολεοδομική ενότητα «6»	ΚΟΛΩΝΑΚΙ - ΣΦΑΓΕΙΑ
Πολεοδομική ενότητα «7»	ΤΑΧΙ

Διατηρείται ο μονοκεντρικός χαρακτήρας της πόλης και επεκτείνεται προς τα νότια ο πυρήνας των κεντρικών χρήσεων που χωροθετούνται μέχρι σήμερα κατά μήκος του άξονα «Βορράς - Νότος» του Λόφου της Καδμείας (Π.Ε./5).

Εξειδικεύονται οι κεντρικές χρήσεις ώστε επί του λόφου της Καδμείας να συγκεντρωθούν κυρίως λειτουργίες πολιτιστικές, αναψυχής και γραφείων, ενώ οι λειτουργίες Διοίκησης, Δικαιοσύνης, Υπηρεσιών χωροθετούνται στην περιοχή της Π.Ε./6 « ΚΟΛΩΝΑΚΙ - ΣΦΑΓΕΙΑ».

Εξασφαλίζονται κρίσιμοι κοινόχρηστοι χώροι στην ιστορική κεντρική περιοχή της Καδμείας και η δυνατότητα ενοποίησης των αρχαιολογικών χώρων της πόλης.

Για την απομάκρυνση των αστικών οχλουσών χρήσεων (συνεργεία, βιοτεχνία, χονδρεμπόριο κ.λπ.) αναπτύσσονται οργανωμένες ζώνες υποδοχής τους στη βόρεια-βορειοδυτική περίμετρο της πόλης της Θήβας εκτός του ιστού της.

Επανασχεδιάζονται τα βασικά δίκτυα κυκλοφοριακών υποδομών με γνώμονα την ανακούφιση πρωτίστως του ιστορικού κέντρου, αλλά και του συνόλου του λειτουργικού κέντρου της πόλης, από την κυκλοφορία διέλευσης των οχημάτων, με αξιοποίηση των προγραμματιζόμενων υπερτοπικών έργων, και την διεύρυνση των δυνατοτήτων πεζοδρομήσεων στο κέντρο της πόλης ως ανεπτύχθη στο προηγούμενο Άρθρο 4.

Περιοχές περιαστικού δάσους, ρεμάτων ή αρχαιολογικών χώρων παραμένουν ως θύλακες «εκτός σχεδίου» εντός του κορμού της συμπαγούς πόλης, όπως ορίζεται από τις παρακαμπτήριες οδούς.

2. ΕΠΕΚΤΑΣΕΙΣ - ΔΟΜΗΣΗ

Για την κάλυψη του πληθυσμιακού προγραμματικού μεγέθους της τάξης των 40.700 κατοίκων, προτείνονται επεκτάσεις που αποτυπώνονται στον Χάρτη Π.3/1α και Π.3.1/Χ-01 και καταγράφονται στο συνημμένο Πίνακα Π.3.1-Π2 (Τομείς Ε και Ε΄).

Όσον αφορά τη Δόμηση προτείνονται Μέσοι Συντελεστές Δόμησης ανά τομέα και Μέσοι Συντελεστές Δόμησης ανά Πολεοδομική Ενότητα που καταγράφονται στον συνημμένο Πίνακα Π.3.1 - Π2 και αποτυπώνονται στον χάρτη Π.3/1α.

3. ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ

Οι χρήσεις γης που οργανώνονται σύμφωνα με το Π.Δ. 23-02-1987 / ΦΕΚ 166 Δ΄ απεικονίζονται στο Χάρτη Π.3/1α και εξειδικεύονται ως εξής:

Γενική και Αμιγής κατοικία

Στις εκτός των ειδικών χρήσεων περιοχές της «ΘΗΒΑΣ» προτείνεται γενικά η χρήση της «γενικής κατοικίας» πλην επιλεγμένων τμημάτων των Πολεοδομικών Ενοτήτων ΠΕ/1, ΠΕ/2, ΠΕ/3 και ΠΕ/4, που προτείνεται η χρήση «αμιγούς κατοικίας» για λόγους διατήρησης της φυσιογνωμίας της πόλης, σεβασμού της άμεσης γειτνίασης με ευαίσθητες περιοχές από άποψη αρχαιολογικής, ιστορικής και παράδοσης, και εν γένει για λόγους φυσιογνωμίας της πόλης και ποιότητας πολεοδομικού και φυσικού περιβάλλοντος.

Στις περιοχές γενικής κατοικίας, επιτρέπονται οι παρακάτω χρήσεις:

1. Κατοικία.
2. Ξενοδοχεία μέχρι 100 κλινών και ξενώνες.
3. Εμπορικά καταστήματα (με εξαίρεση τις υπεραγορές και τα πολυκαταστήματα)
4. Γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες, κοινωφελείς οργανισμοί μέχρι 600 τ.μ. ανά οικόπεδο συνολικής επιφάνειας δόμησης
5. Κτίρια εκπαίδευσης.
6. Εστιατόρια.
7. Αναψυκτήρια.
8. Θρησκευτικοί χώροι.
9. Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας

10. Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης.
11. Πρατήρια βενζίνης μόνο σε οικόπεδα αδόμητα ή όπου υπάρχουν ή θα ανεγερθούν κτίρια στάθμευσης, πλυντηρίων ή λιπαντηρίων αυτοκινήτων ή μίνι μάρκετ αξεσουάρ αυτοκινήτων.
12. Αθλητικές εγκαταστάσεις
13. Κτίρια, γήπεδα στάθμευσης (μέχρι 2,5 τόνους).
14. Πολιτιστικά κτίρια (και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις).

Στις περιοχές αμιγούς κατοικίας επιτρέπονται μόνο οι παρακάτω χρήσεις:
1. Κατοικία
2. Ξενώνες μικρού δυναμικού (έως 20 κλίνες).
3. Εμπορικά καταστήματα εξυπηρέτησης καθημερινών αναγκών των κατοίκων της περιοχής
4. Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας
5. Κτίρια εκπαίδευσης.
6. Κτίρια πρωτοβάθμιας και δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης.
7. Αθλητικές εγκαταστάσεις
8. Θρησκευτικοί χώροι.
9. Πολιτιστικά κτίρια (και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις).

Πολεοδομικό Κέντρο - Κεντρικές λειτουργίες πόλης και τοπικά κέντρα συνοικίας - γειτονιάς
Επιτρέπονται οι παρακάτω χρήσεις:
1. Κατοικία.
2. Ξενώνες, ξενοδοχεία και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις.
3. Εμπορικά καταστήματα.
4. Γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες, κοινωφελείς οργανισμοί.
5. Διοίκηση εκτός της Πολεοδομικής Ενότητας 5 της «Καδμείας», ενώ στα τοπικά κέντρα επιτρέπονται μόνο κτίρια διοίκησης επιπέδου γειτονιάς.
6. Εστιατόρια.
7. Αναψυκτήρια.
8. Κέντρα διασκέδασης αναψυχής.
9. Χώροι συνάθροισης κοινού.
10. Πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις.
11. Κτίρια εκπαίδευσης.
12. Θρησκευτικοί χώροι.
13. Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας.
14. Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης εκτός της Πολεοδομικής Ενότητας 5 της «Καδμείας».
15. Κτίρια, γήπεδα στάθμευσης.
16. Πρατήρια βενζίνης μόνο σε οικόπεδα αδόμητα ή όπου υπάρχουν ή θα ανεγερθούν κτίρια στάθμευσης, πλυντηρίων ή λιπαντηρίων αυτοκινήτων ή μίνι μάρκετ αξεσουάρ αυτοκινήτων εκτός της Πολεοδομικής Ενότητας 5 της «Καδμείας».
17. Αθλητικές εγκαταστάσεις.

Περιοχές τουρισμού - αναψυχής
Επιτρέπονται οι παρακάτω χρήσεις:
1. Κατοικία
2. Ξενώνες - Ξενοδοχεία
3. Εστιατόρια.
4. Αναψυκτήρια
5. Κέντρα διασκέδασης - αναψυχής
6. Χώροι συνάθροισης κοινού
7. Χώροι στάθμευσης κοινού.
8. Πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές λειτουργίες.
9. Αθλητικές εγκαταστάσεις

Περιοχές ελευθέρων χώρων και αστικού πρασίνου
Επιτρέπονται μόνο οι παρακάτω χρήσεις:
1. Διαμορφώσεις διαδρομών / πεζοδρόμων - ποδηλατοδρόμων,
2. Στάσεις - καθιστικά - φυλάκια - περίπτερα διανομής ενημερωτικού υλικού σχετικά με την ορθή περιβαλλοντική συμπεριφορά των επισκεπτών - μικρά αναψυκτήρια.
3. Φυτεύσεις, φωτισμός, εξοπλισμός (Πάγκοι, φωτιστικά, κάδοι απορριμμάτων, περιφράξεις κ.λπ.)
4. Αθλητικές εγκαταστάσεις μικρής κλίμακας.
5. Πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις και πολιτιστικά δρώμενα υπαίθρου.

Περιοχές κοινωνικών εξυπηρετήσεων.
Επιτρέπονται μόνο οι παρακάτω χρήσεις:
1. Κτίρια εκπαίδευσης.
2. Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας και συμβουλευτικά κέντρα.
3. Κτίρια περίθαλψης.
4. Πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις.
5. Αθλητικές εγκαταστάσεις.

4. ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΚΟΙΝΩΝΙΚΩΝ ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΕΩΝ

Οι ανάγκες σε γη για τις κοινωνικές εξυπηρετήσεις επιπέδου πόλης καταγράφονται στο συνημμένο πίνακα Π.3.1.-Π6 (Ανάγκες σε γη για κοινωνική υποδομή).

Για τις κεντρικές υποδομές, σημειώνονται τα παρακάτω:

Χώροι Διοίκησης

Το νέο κέντρο Διοίκησης χωροθετείται στην κεντρική περιοχή της ΠΕ/6 «ΚΟΛΩΝΑΚΙ-ΣΦΑΓΕΙΑ», σε μια περιοχή που προβλέπεται να αποτελέσει δομικό κεντρικό τμήμα της πόλης, αφού ήδη έχει αρχίσει ήδη να λειτουργεί ως περιοχή έλξης των δραστηριοτήτων της Διοίκησης, όπου έχει εγκατασταθεί και το Δημαρχείο της πόλης.

Διοικητικές υπηρεσίες χωροθετούνται στην προτεινόμενη επέκταση της ΠΕ/1 «ΠΥΡΙ».

Στην περιοχή του «Επιχειρηματικού Πάρκου» και ιδιαίτερα στο τμήμα που προβλέπεται για «κεντρικές χρήσεις» θα μπορέσουν να εγκατασταθούν τόσο δημοτικές όσο και άλλες δημόσιου χαρακτήρα (Διοίκηση και Κοινή Ωφέλεια) εγκαταστάσεις που θα συμπληρώνουν τις ανάγκες για επιπλέον χώρους που δεν μπορούν να εγκατασταθούν εντός της παλαιάς πόλης.

Παράλληλα προτείνεται το παλαιό Δημαρχείο στο κέντρο της ΚΑΔΜΕΙΑΣ, να αποκτήσει πολιτιστικές χρήσεις και να μετατραπεί σε Δημοτική βιβλιοθήκη ή και κέντρο άλλων πολιτιστικών δραστηριοτήτων του Δήμου.

Ελεύθεροι χώροι

Οι υπάρχοντες θεσμοθετημένοι ελεύθεροι κοινόχρηστοι χώροι (πλατείες και ελεύθεροι κοινόχρηστοι χώροι κυρίως κατά μήκος των ρεμάτων) επιπέδου πόλης, καλύπτουν τις απαιτούμενες ανάγκες όπως αυτές προσδιορίζονται από τα ισχύοντα σταθερότυπα (βλέπε Πίνακα Π.3.1-Π6). Η κάλυψη όμως των αναγκών αυτών προϋποθέτει την εφαρμογή της ισχύουσας ρυμοτομίας και την απόκτηση των κοινόχρηστων χώρων από το Δήμο Θηβαίων. Προτείνεται κατά προτεραιότητα η επίλυση του θέματος αυτού διά της ανάπλασης - ανάδειξης και ενοποίησης των αρχαιολογικών και ελεύθερων χώρων της κεντρικής περιοχής του λόφου της ΚΑΔΜΕΙΑΣ, των ρεμάτων Δίρκης και Χρυσορόα και των περί την Ακρόπολη της ΚΑΔΜΕΙΑΣ πρανών (βλέπε χάρτη Π.3/1β).

Πέραν των ανωτέρω και για την αναβάθμιση της κεντρικής περιοχής της Καδμείας με στόχο την ανάδειξή της σε τουριστικό πολιτιστικό υπερτοπικό πόλο σε συνδυασμό με το νέο διεθνούς εμβέλειας Αρχαιολογικό Μουσείο προτείνεται:

- η κατεδάφιση του παλαιού Νοσοκομείου και η ενοποίηση του χώρου του Μουσείου και του οικοδομικού τετραγώνου κοινόχρηστου πρασίνου όπου και το Πολιτιστικό - Συνεδριακό Κέντρο σε ένα ενιαίο «Πολιτιστικό Πάρκο Πόλης».

Χώροι πολιτιστικών λειτουργιών

Οι βασικές ανάγκες της πόλης για πολιτιστικές λειτουργίες «επιπέδου πόλης» καλύπτονται επαρκώς από τους υπάρχοντες Δημοτικούς χώρους και κυρίως του Πνευματικού, Πολιτιστικού, Συνεδριακού Κέντρου. Ουσιαστικό στοιχείο ενίσχυσης της πολιτιστικής φυσιογνωμίας της πόλης αποτελεί η κατασκευή, οργάνωση και λειτουργία του Αρχαιολογικού Μουσείου εθνικής εμβέλειας και η επιμέλεια της έκθεσης των αρχαιολογικών εκθεμάτων.

Πέραν αυτών στις πολιτιστικές λειτουργίες της πόλης υπάρχουν οι υποδομές που λειτουργούν ή προτείνεται να αναπτυχθούν, σε ήδη δεσμευμένους χώρους, από το ΓΠΣ του Ν. 1337/1983 όπως το Λαογραφικό Μουσείο στην περιοχή των Αγ. Θεοδώρων στην «Κρήνη του Οιδίποδα» (στα κηρυγμένα διατηρητέα κτίρια), το ανοιχτό Θέατρο στο περιαστικό δάσος του Μοσχοποδίου, οι Ναοί, οι εγκαταστάσεις που δραστηριοποιούνται οι πολιτιστικοί Σύλλογοι (ΣΦΕ - Σαρακατσαναίων κ.λπ.) κτλ.

Τ.Ε.Ι. - Ειδική Εκπαίδευση

Προτείνεται η εξασφάλιση χώρου για αναβαθμισμένη λειτουργία του Τ.Ε.Ι. Θήβας, στο Επιχειρηματικό Πάρκο σε χώρο για Τ.Ε.Ι, φοιτητικής στέγης και των απαραίτητων εξυπηρετήσεων τους. Οι υφιστάμενες εγκαταστάσεις στην περιοχή Τ.Ε.Ι. θα καλύψουν άλλες ανάγκες τεχνικής εκπαίδευσης.

Προτείνεται στις νέες επεκτάσεις της Π.Ε. ΤΑΧΙ η εγκατάσταση Ειδικού Σχολείου Ατόμων με Ειδικές Ανάγκες (ΑΜΕΑ).

Χώροι Υγείας - Πρόνοιας πόλης

Στην εκτός σχεδίου περιοχή της πόλης της Θήβας και βόρειο ανατολικά αυτής, είναι χωροθετημένο και λειτουργεί σε περιοχή χαρακτηρισμένη για Νοσοκομείο, το Γενικό Κρατικό Νοσοκομείο Θήβας. Η έκτασή του κρίνεται ικανοποιητική.

Χώροι Αθλητισμού

Οι κεντρικές αθλητικές εγκαταστάσεις που υπάρχουν και λειτουργούν στην πόλη της Θήβας είναι:

- Το Αθλητικό συγκρότημα - Στάδιο, που βρίσκεται στο νοτιοανατολικό άκρο της πόλης στην ΠΕ/6 ΚΟΛΩΝΑΚΙ - ΣΦΑΓΕΙΑ που σήμερα καλύπτει επιφάνεια 44,5 στρεμμάτων. Το συγκρότημα αυτό που καλύπτει σήμερα ικανοποιητικά την πόλη, έχει τη δυνατότητα λειτουργίας και ως πυρήνας Β.

Προτείνεται ευρεία περιοχή στην περιοχή του Επιχειρηματικού Πάρκου όπου από δημόσιους ή ιδιωτικούς φορείς θα μπορούσε να διαμορφωθεί σε Πάρκο Αθλητισμού και υπαίθριας αναψυχής για τις μελλοντικές ανάγκες της πόλης

Χώροι ειδικών χρήσεων

- Ο σταθμός του ΟΣΕ διατηρείται στην Π.Ε./3 «ΣΥΝΟΙΚΙΣΜΟΣ» και στην ίδια περιοχή νοτιοανατολικά του Σ.Σ. ΟΣΕ, χωροθετείται ο σταθμός του ΚΤΕΛ και της αστικής συγκοινωνίας της πόλης.
- Χώροι εξυπηρέτησης φορτηγών αυτοκινήτων προβλέπονται στις περιοχές παραγωγικών δραστηριοτήτων (ΒΙΟΠΑ κ.λπ.) καθώς και στην ζώνη Π.15 «Εμπορευματικό Κέντρο (Πάρκο)» που αναπτύσσεται βόρεια της οικιστικής περιοχής της Θήβας και της σιδηροδρομικής γραμμή σε συνδυασμό με τον χώρο του Τελωνείου.
- Η Χωροθέτηση Νέου Νεκροταφείου για τη δυτική πύλη της Θήβας, προβλέπεται σε εκτός σχεδίου περιοχή βορειοδυτικά της πόλης σε γειτονία με την προτεινόμενη επέκταση της πόλης στην περιοχή ΠΕ/2 ΠΙΝΔΑΡΟΥ. Το προβλεπόμενο από το ισχύον Γ.Π.Σ. και λειτουργούν σήμερα νεκροταφείο στα δυτικά της πόλης δεν πρέπει να συνεχίσει τη λειτουργία του αφού η περιοχή αυτή ήδη έχει ενσωματωθεί στην πόλη και με το νέο ΓΠΣ οριστικοποιείται η θεσμική ένταξή της.
- Το σημερινό νεκροταφείο οργανώνεται ως χώρος - πόλος πρασίνου εντός του οποίου παραμένει ο ιερός χώρος του νεκροταφείου αλλά μελλοντικά προβλέπεται η μεταφορά του στην προαναφερθείσα νέα θέση.

Άλλες κοινωνικές εξυπηρετήσεις ανά Πολεοδομική Ενότητα

Οι κύριες κοινωνικές εξυπηρετήσεις ανά Π.Ε. αφορούν την εκπαίδευση μέχρι το Λύκειο σ' όλες τις βαθμίδες. Η καταγραφή των αναγκών σε γη για την εκπαίδευση ανά Πολεοδομική Ενότητα, φαίνεται στο συνημμένο αναλυτικό πίνακα Π.3.1-Π7.

Το γενικό συμπέρασμα είναι ότι οι θεσμοθετημένοι χώροι της πόλης είναι επαρκείς. Οι απαιτούμενες νέες μονάδες χρονικά τοποθετούνται στο τέλος της περιόδου προγραμματισμού (2021) για τις επεκτάσεις πλην της Π.Ε. της Καδμείας.

Οι κυριότερες ανάγκες ανά ενότητα έχουν ως ακολούθως.

Πολεοδομική ενότητα «1»

Προτείνεται η αύξηση των ελευθέρων χώρων στην περιοχή περί το ρέμα της Δίρκης, νότια της σιδηροδρομικής γραμμής κατά την πολεοδόμηση της περιοχής αυτής και η αντίστοιχη πρόβλεψη στην επέκταση δυτικά της ΠΕ.1

Πολεοδομική ενότητα «2»

Οι υπάρχοντες και προβλεπόμενοι, από τις ισχύουσες πολεοδομικές μελέτες, χώροι, καλύπτουν τις ανάγκες σε γη για τη χρήση των ελεύθερων χώρων. Σημειώνεται η έλλειψη χώρων πλατειών. Παράλληλα νέοι ελεύθεροι χώροι προτείνοντα κατανεμημένοι αναλογικά στην επέκταση της ΠΕ.

Προτείνεται η δημιουργία μιας (1) μονάδας πρόνοιας στην περιοχή του υφιστάμενου τοπικού κέντρου σε συνδυασμό με το υφιστάμενο σχολικό συγκρότημα, και άλλη μία (1) μονάδα στην περιοχή της επέκτασης της ΠΕ.

Η ανάγκη για χώρους αθλοπαιδιών μπορεί να εξασφαλιστεί από την αξιοποίηση των ελεύθερων χώρων που υπάρχουν στα εκπαιδευτικά συγκροτήματα της πολεοδομικής ενότητας αλλά και με την πρόβλεψη μίας (1) νέας μονάδας στην περιοχή επέκτασης.

Πολεοδομική ενότητα «3»

Η περιοχή πολυπληθής και πυκνοδομημένη ιδίως στην περιοχή του παλαιού Συνοικισμού, έχει αυξημένη ανάγκη εξοπλισμού με χώρους χρήσεων Ελευθέρων χώρων (Πλατειών, Πρασίνου) ως και Πρόνοιας και Εκδηλώσεων.

Προτείνεται η δημιουργία μιας (1) μονάδας πρόνοιας στο ανακατασκευαζόμενο κτίριο του ΟΣΕ και η ενδεχόμενη μετατροπή χρήσης του Δημοτικού Σχολείου.

Η ανάγκη για χώρους αθλοπαιδιών μπορεί να εξασφαλιστεί από την αξιοποίηση των ελεύθερων χώρων που υπάρχουν στα εκπαιδευτικά συγκροτήματα που εξυπηρετούν την πολεοδομική αυτή ενότητα.

Πολεοδομική ενότητα «4»

Οι προβλεπόμενοι χώροι για νηπιαγωγεία υπερκαλύπτουν τις ανάγκες της ενότητας και αφήνουν περιθώριο για μια επιπλέον μονάδα 2θέσιου νηπιαγωγείου για τις ανάγκες της Π.Ε. Καδμείας.

Προτείνεται η δημιουργία δύο (2) μονάδων πρόνοιας, μία στην περιοχή του υφιστάμενου τοπικού κέντρου και μία στην επέκταση.

Πολεοδομική ενότητα «5»

Για την κάλυψη των αναγκών στέγασης δημοτικών και πολιτιστικών λειτουργιών της ΠΕ/5, μπορούν να χρησιμοποιηθούν οι χώροι του παλαιού Δημαρχείου.

Προβλέπεται η στέγαση μιας (1) μονάδας νηπιαγωγείου στην Π.Ε. Αγ. Θεόδωροι ανατολικά του λόφου «Καστέλια» και η στέγαση νηπιαγωγείου και άλλων χρήσεων πρόνοιας σε ανακαινισμένα διατηρητέα κτίρια που θα αγοραστούν ή θα ανταλλαγούν μέσω της μελλοντικής Τράπεζας Γης των νέων επεκτάσεων.

Πολεοδομική ενότητα «6»

Όπως φαίνεται και στον χάρτη Π.3/1α, χωροθετείται μια (1) μονάδα οργανωμένου χώρου πρασίνου και πλατείας που θα συμβάλλει στη βελτίωση του πολεοδομικού περιβάλλοντος της ΠΕ/6 στην επέκταση.

Οι ανάγκες για βρεφονηπιακούς σταθμούς και ΚΑΠΗ θα καλυφθούν με την πρόβλεψη δέσμευσης γης για τη χωροθέτηση μίας (1) μονάδας εντός της επέκτασης.

Πολεοδομική ενότητα «7»

Απαιτείται η εξεύρεση τουλάχιστον δύο οργανωμένων χώρων πρασίνου και πλατειών (με βάση το κριτήριο της χωρικής εξυπηρέτησης). Προτείνεται η δέσμευση με αναλογική πρόβλεψη τέτοιων χώρων στις περιοχές των νέων επεκτάσεων.

Απαιτείται η λειτουργία μίας (1) νέας μονάδας Δημοτικού Σχολείου, στην περίπτωση ανάπτυξης ΠΕΡΠΟ Α΄ Κατοικίας πέραν της προβλεπόμενης επέκτασης. Η μονάδα αυτή προτείνεται να ενταχθεί στην περιοχή ΠΕΡΠΟ ως απαραίτητη υποδομή για την υλοποίησή της.

Παράλληλα προβλέπεται στις επεκτάσεις χώρος για την εγκατάσταση και λειτουργία μίας (1) μονάδας ειδικού σχολείου για ΑΜΕΑ που σήμερα λειτουργεί σε όμορο Δήμο.

Οι ανάγκες για δύο (2) μονάδες βρεφονηπιακών σταθμών, θα καλυφθούν με την πρόβλεψη δέσμευσης γης εντός της πολεοδομικής αυτής ενότητας, η ακριβής θέση των οποίων θα εξειδικευτεί από τις πολεοδομικές μελέτες επέκτασης.

5. ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

Στο Χάρτη Π.3/1β αποτυπώνονται οι παρακάτω προτάσεις προστασίας.

Περιοχές προστασίας αρχαιολογικών χώρων, μνημείων και ιστορικών τόπων

Η πόλη της Θήβας και ιδιαίτερα ο σημαντικότερος λόφος της Καδμείας (Π.Ε.5) όπου το «ΚΑΔΜΕΙΟ» Μυκηναϊκό Ανάκτορο, της εκτεταμένης ακρόπολης της μυκηναϊκής Ελλάδας, συγκεντρώνει πληθώρα σημαντικών αρχαιολογικών χώρων και μνημείων, και βρίσκονται σε διάφορες φάσεις υλοποίησης των ανασκαφικών εργασιών και του ιδιοκτησιακού καθεστώτος που τους διέπει.

Πέραν της ΠΕ/5 της «Καδμείας» σημαντικοί αρχαιολογικοί χώροι καταγράφονται σε μικρότερη πυκνότητα αλλά σημαντικού μεγέθους και σημασίας και σε άλλες Πολεοδομικές ενότητες της πόλης: στις ΠΕ/2, ΠΕ/3, ΠΕ/4, ΠΕ/6.

Τα ως άνω ισχυρά αρχαιολογικά και συγχρόνως τοπιολογικά στοιχεία, εκτεταμένοι λόφοι με πλήθος αρχαιολογικών ευρημάτων, περιρρέοντα το λόφο της αρχαίας ακρόπολης ρέματα, έντονα πρανή ανάδειξης του λόφου της αρχαίας ακρόπολης, ορίζουν ένα ευρύτερο αρχαιολογικό - ιστορικό περιβάλλον που έχει ανάγκη προστασίας και ανάδειξης προκειμένου να καταλάβει η πόλη της Θήβας τη θέση που της ανήκει στον Ελλαδικό και Διεθνή χώρο μεταξύ των ιστορικών πόλεων του κόσμου.

Για τους παραπάνω λόγους προτείνεται ο χαρακτηρισμός του λόφου της Καδμείας ως «Ιστορικού Κέντρου», σύμφωνα με το άρθρο 4 του ΓΟΚ, με βάση την περίμετρο που ορίζεται στον χάρτη Π.3/1β του Γ.Π.Σ. Δήμου Θηβαίων.

Περιοχές ιδιαιτέρων πολεοδομικών και δομικών στοιχείων ανάδειξης της φυσιογνωμίας της πόλης.

Τα ενδιαφέροντα στοιχεία της «πολεοδομικής και οικιστικής» ιστορίας της Θήβας είναι

- Το αξιόλογο πολεοδομικό σύνολο του προσφυγικού συνοικισμού στην ΠΕ/3, που με τον ιδιαίτερο ιστορικό, κοινωνικό και πολεοδομικό χαρακτήρα του κατατάσσεται άμεσα στην κατηγορία των περιοχών ανάγκης διατήρησης της εξέλιξης και διαμόρφωσης της «οικιστικής - πολεοδομικής» μνήμης της πόλης.
- Τα νεώτερα νεοκλασικά αστικά κτίσματα / κατοικίες στην περιοχή κυρίως του λόφου της Καδμείας και ο σιδηροδρομικός σταθμός του ΟΣΕ
- Το ρέμα του Άη Γιάννη με την ιστορική του σημασία στο υδρολογικό σύστημα της πόλης και τη διασύνδεση της πορείας του με πλήθος διαχρονικών στοιχείων πολιτιστικής κληρονομιάς (κρήνες, νερόμυλους, κανάλια μεταφοράς νερού, δεξαμενές, αψίδες στήριξης), αποτελεί μοναδικό στοιχείο ιστορικής αναφοράς δημόσιων κοινωφελών έργων διαχείρισης νερού στον αστικό χώρο και τον περιβάλλοντα χώρο.

Προτείνεται:

- η συμπληρωματική κήρυξη διατηρητέων κτιρίων ή πολεοδομικών συνόλων σύμφωνα με τον Χάρτη Π.3/1β.
- Η εκπόνηση ειδικής πολεοδομικής μελέτης με στόχο τη διατήρηση - ανάδειξη των κυρίων στοιχείων της περιοχής «Προσφυγικού Συνοικισμού», την αύξηση των κοινοχρήστων χώρων και την προώθηση χρήσεων και λειτουργιών που θα αναβαθμίζουν την περιοχή.

6. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΙΣ, ΚΙΝΗΤΡΑ ΚΑΙ ΜΗΧΑΝΙΣΜΟΙ

Στο Χάρτη Π.3/1β εμφανίζονται οι προτεινόμενες παρεμβάσεις και μηχανισμοί υλοποίησης των προτάσεων του ΓΠΣ.

Αναθεώρηση Σχεδίου Πόλης

Κρίνεται απαραίτητη η αναθεώρηση των όρων δόμησης του ισχύοντος σχεδίου πόλης και μεμονωμένες ρυμοτομικές τροποποιήσεις στις εγκεκριμένες Πολεοδομικές Μελέτες για την ένταξη των προτεινόμενων ρυθμίσεων δόμησης (μείωση Σ.Δ.) και άλλων διατάξεων και όρων χρήσεων και προστασίας.

Περιοχές Πολεοδομικής Αναμόρφωσης

Η περιοχή εντός ορίων του οικισμού πριν το ‘23 της Θήβας, στην περιοχή νότια του Σιδηροδρομικού Σταθμού που ευρίσκεται εντός ΓΠΣ του Ν. 1337/1983 και αποτελεί συνέχεια του δομημένου ιστού των εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων της πόλης αλλά δεν έχει εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο, προτείνεται να αποκτήσει ρυμοτομικό σχέδιο και χρήσεις γης με βάση το άρθρο 15 του Ν. 2508/1997.

Ομοίως προτείνεται για πολεοδομική αναμόρφωση περιοχή κατά μήκος του χειμάρρου Αγ. Ιωάννη στην οποία δεν έχει εφαρμοστεί το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο.

Για τις περιοχές αυτές συντρέχουν οι παρακάτω λόγοι για το χαρακτηρισμό τους ως πολεοδομικά προβληματικές:

- Ο τρόπος «άναρχης δόμησης» στην άμεση προέκταση των περιοχών της πόλης με σχέδιο, που επιτρέπει και προωθεί ο τρόπος δόμησης με όρους «οικισμού χωρίς σχέδιο» υποβαθμίζει δραματικά το περιβάλλον της περιοχής και του συνόλου της πόλης.
- Η ενεργοποίηση των μη υλοποιούμενων σχεδίων με τη διαδικασία της πολεοδομικής αναμόρφωσης θα κάνει εφικτή την υλοποίηση των κοινόχρηστων χώρων κατά μήκος του ρέματος του Αη Γιάννη και θα επιτρέπει τόσο την προστασία και ανοιχτή διαμόρφωση του ρέματος στον κρίσιμο αυτό χώρο.

Με βάση την αναφερθείσα νομοθεσία, για τις περιοχές αυτές, προτείνεται να εκπονηθεί πολεοδομική μελέτη και πράξη εφαρμογής. Στις ιδιοκτησίες που βρίσκονται στην περιοχή αυτή επιβάλλεται εισφορά σε γη με βάση τα εμβαδά τους κατά την έγκριση της πρότασης.

Ζώνες Υποδοχής Συντελεστή Δόμησης

Προτείνεται να λειτουργήσουν ως Ζώνες Υποδοχής Συντελεστή δόμησης οι νέες επεκτάσεις χαμηλού συντελεστή δόμησης (0,4). Συμπληρωματικός (πέραν του ισχύοντος) συντελεστής δόμησης προτείνεται να είναι:

- 25% του ισχύοντος Σ.Δ. στις περιοχές γενικής κατοικίας

Η πρόταση στοχεύει στη δυνατότητα ευχερέστερης διαχείρισης των διατηρητέων και μνημείων του ιστορικού ιστού της πόλης.

Ανάπλαση Αρχαιολογικών Χώρων και ιστορικής περιμέτρου Καδμείας

Προτείνεται περιοχή ανάπλασης του Νόμου 2508/1997 (άρθρο 8) σύμφωνα με το Χάρτη Π.3/1β.

Για την περιοχή αυτή συντρέχουν οι παρακάτω κατηγορίες προβλημάτων του ως άνω νόμου που αποτελούν προϋποθέσεις για το χαρακτηρισμό της ως περιοχή «ανάπλασης»:

α) Μη υλοποίηση μέχρι σήμερα των κοινοχρήστων χώρων πρασίνου και των αρχαιολογικών χώρων του εγκεκριμένου ΓΠΣ του 1337/83, του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου και αποφάσεων του ΥΠΠΟΤ που οδηγούν στη σταδιακή καταστροφή των ιστορικών, αρχαιολογικών και πολιτιστικών στοιχείων της Καδμείας της Θήβας.

β) Συγκρούσεις χρήσεων γης αφού ταυτόχρονα συνυπάρχουν αρχαιολογικά μνημεία και ανασκαφές με χώρους, δρόμους και ιδιοκτησίες ιδιωτών της πόλης.

γ) Υποβάθμιση της αισθητικής και του δομημένου περιβάλλοντος λόγω του κινδύνου δόμησης των εγκεκριμένων κοινόχρηστων χώρων της πυκνοδομημένης κατά τ’ άλλα πόλης και των κατάφυτων πρανών της Καδμείας με αναρμόζοντα κτιριακά συγκροτήματα, τόσο με το τοπίο όσο και με τον ιστορικό αρχαιολογικό χώρο της Καδμείας.

Η δράση και το έργο της ανάπλασης προτείνεται να ενταχθεί επειγόντως και κατ’ απόλυτη προτεραιότητα στο Π.Δ.Ε. και να υλοποιηθεί από το Δήμο Θηβαίων σε συνεργασία με το ΥΠΠΟΤ και να συνδυαστεί με απόκτηση και ανάδειξη από το ΥΠΠΟΤ των κρίσιμων αρχαιολογικών χώρων της Καδμείας ώστε να αποτελέσουν ένα ειδικό πρόγραμμα «ανάδειξης και ενοποίησης των Αρχαιολογικών Χώρων Διεθνούς Ενδιαφέροντος της πόλης της Θήβας με αιχμή την ακρόπολη της Καδμείας».

Β. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΟΙΚΙΣΜΩΝ

Το οικιστικό σύστημα του Δήμου πέραν του αστικού κέντρου της πόλης της Θήβας διαμορφώνεται από τους έξι (6) «προαστιακούς» οικισμούς (Αμπελοχώρι, Νεοχωράκι, Ελεώνας, Ύπατο, Μουρίκι, Πλατανάκι).

Κάθε οικισμός αντιμετωπίζεται ως χωριστή οικιστική / πολεοδομική ενότητα (Π.Ε.) που έχει την έννοια της γειτονιάς / συνοικίας πλην των οικισμών του Δ.Δ. Μουρικίου, Μουρίκι και Πλατανάκι, που αντιμετωπίζονται ως Πολεοδομικές Ενότητες (Π.Ε.), ανήκουσες στην Οικιστική Ενότητα Μουρικίου.

Η πολεοδομική οργάνωση, οι απαιτούμενες υποδομές διασύνδεσης μεταξύ των οικιστικών ενοτήτων και με την έδρα του Δήμου – Θήβας, οι κοινωφελείς πρωτεύουσες εξυπηρετήσεις τους, οι πρωτεύουσες χρήσεις τους, η προστασία και οι ζώνες παρεμβάσεων, απεικονίζονται στους χάρτες Π.3/2, Π.3/3, Π.3/4, Π.3/5, Π.3/6, Π.3/7.

1. Οικισμός Νεοχωράκι (Χάρτης Π.3/2)

Γενικά χαρακτηριστικά και κοινωνική υποδομή

Οι οικισμός αποτελεί την Πολεοδομική Ενότητα Π.Ε. «Νεοχωράκι» και χαρακτηρίζεται ως περιαστικός οικισμός με γεωργική δραστηριότητα.

Η χρήση που προτείνεται είναι γενική κατοικία σύμφωνα με το Π.Δ. / ΦΕΚ 166 Δ΄/1987.

Προτείνεται μία (1) νέα βιώσιμη μονάδα νηπιαγωγείου ενώ η εξυπηρέτηση για Γυμνάσιο – Λύκειο θα γίνεται από τις μονάδες της Θήβας.

Προτείνονται επίσης ελεύθεροι χώροι – πράσινο και μία (1) μονάδα Υγείας – Πρόνοιας στην πολεοδομούμενη περιοχή.

Πολεοδομική οργάνωση - μηχανισμοί

Ο οικισμός προτείνεται να αναπτύσσεται ως περιοχή εντός ορίων οικισμού, πληθυσμού κάτω των 2.000 κατοίκων με τους όρους και περιορισμούς δόμησης που προβλέπονται από το ισχύον θεσμικό πλαίσιο. Επιπλέον προτείνεται επέκταση των ορίων στο νοτιο-δυτικό τμήμα του οικισμού σε νέα έκταση 32,8 στρεμ. και πολεοδόμηση τόσο της επέκτασης όσο και της βορειο-δυτικά αυτής αδόμητης περιοχής εντός των υφισταμένων ορίων.

Η πολεοδόμηση των επεκτάσεων θα γίνει σύμφωνα με τις διατάξεις του Π.Δ. για οικισμούς κάτω των 2.000 κατοίκων.

Ο μέσος Σ.Δ. στις νέες περιοχές επέκτασης προτείνεται να είναι ίσος με 0,40 εντός των ορίων των οικισμών διατηρούνται οι σημερινοί όροι δόμησης.

2. Οικισμός Ελεώνας και συνοριακές παραγωγικές ζώνες (Χάρτης Π.3/3)

Γενικά χαρακτηριστικά και κοινωνική υποδομή

Ο οικισμός Ελεώνας - Π.Ε. «Ελεώνας» είναι περιαστικός οικισμός μικτού χαρακτήρα.

Προτείνεται η ανάπτυξή του ως πόλος υπερτοπικής κατοικίας. Παράλληλα προτείνεται ζώνη τουρισμού και αναψυχής στην περιοχή του παλαιού Σιδηροδρομικού Σταθμού Ελεώνα και η κήρυξη ως διατηρητέου του παλαιού κτιρίου του Σ.Σ. Ελεώνα.

Βορειο-ανατολικά του οικισμού προβλέπεται η ανάπτυξη (πολεοδόμηση) ΒΙΟΠΑ προς εξυγίανση και περιοχή οργάνωσης Χονδρεμπορίου, ενώ βορειο-δυτικά αυτού η ανάπτυξη ΒΙΠΑ/ΒΕΠΕ.

Προβλέπεται επέκταση του οικισμού εμβαδού 100 στρέμ. και χρήση γενική κατοικία σύμφωνα με το Π.Δ. 23-2/6-3-1987 (ΦΕΚ 166 Δ΄/1987).

Προτείνονται 2 νέες βιώσιμες μονάδες για νηπιαγωγείο και από μία μονάδα Γυμνασίου και Λυκείου για το χώρο της εκπαίδευσης.

Επιπλέον προτείνεται ανάπτυξη υποδομής Υγείας - Πρόνοιας (1 μονάδα), ελεύθεροι χώροι - πράσινο και 1 γήπεδο αθλοπαιδιών.

Πολεοδομική οργάνωση - μηχανισμοί

Ο οικισμός προτείνεται να πολεοδομηθεί στο σύνολό του ως αναπτυσσόμενος οικισμός

Ο μέσος Σ.Δ. στις νέες περιοχές επέκτασης κατοικίας προτείνεται να είναι ίσος με 0,40.

Εντός των ορίων των οικισμών διατηρούνται οι σημερινοί όροι δόμησης

Προστασία παραδοσιακής φυσιογνωμίας

Προτείνεται η υποχρεωτική κεραμοσκεπής στέγη κατά τα παραδοσιακά πρότυπα και κλίσεις.

3. Οικισμός Ύπατο (Χάρτης Π.3/4)

Γενικά χαρακτηριστικά

Ο οικισμός Ύπατο - Π.Ε. Ύπατο είναι περιαστικός αγροτικός οικισμός στα ημι-ορεινά του Δήμου, βόρεια του ΠΑΘΕ, με συγκροτημένο κέντρο συνοικίας / γειτονιάς.

Για τις οικιστικές του ανάγκες που περιλαμβάνουν και τις ενδεχόμενες εγκαταστάσεις εργαζομένων στην προβλεπόμενη ζώνη ΒΙΟΠΑ βόρεια του ΠΑΘΕ και νότια του Ύπατου προβλέπεται επέκταση του οικισμού κατά 91,7 στρέμ.

Η χρήση είναι γενική κατοικία σύμφωνα με το Π.Δ. 23-2/6.3.1987 (ΦΕΚ 166 Δ΄/1987).

Προτείνεται μία μονάδα Νηπιαγωγείου, ενώ οι ανάγκες για Δημοτικό Γυμνάσιο και Λύκειο καλύπτονται από τη μονάδα της Θήβας.

Επιπλέον προτείνεται ανάπτυξη υποδομών Υγείας - Πρόνοιας (1 μονάδα), 1 γήπεδο αθλοπαιδιών και ελεύθεροι χώροι - πράσινο.

Ο οικισμός προτείνεται να πολεοδομηθεί στις επεκτάσεις του σύμφωνα με τους όρους για περιοχές προς πολεοδόμηση οικισμών <2.000 κατοίκων).

Ειδικότερα:

- Ο μέσος Σ.Δ. στην επέκταση προτείνεται ίσος με 0,40.
- Εντός του ορίου του οικισμού διατηρούνται οι σημερινοί όροι δόμησης.
- Δεν επιτρέπεται η ανέγερση κτισμάτων σε απόσταση 50 μ. Εκατέρωθεν της γραμμής υψηλής τάσης της ΔΕΗ που διασχίζει τμήμα της ανατολικής επέκτασης.

Προστασία παραδοσιακής φυσιογνωμίας

Προτείνεται η υποχρεωτική κεραμοσκεπής στέγη κατά τα παραδοσιακά πρότυπα και κλίσεις.

4. Οικιστική Ενότητα «Μουρίκι - Πλατανάκια» (Χάρτες Π.3/5 και Π.3/6)

Γενικά χαρακτηριστικά και κοινωνική υποδομή

Η οικιστική ενότητα «Μουρίκι - Πλατανάκια», αποτελείται από 2 πολεοδομικές ενότητες - συνοικίες / γειτονιές που αντιστοιχούν από μια για κάθε οικισμό.

1. Η Π.Ε. «Οικισμού Μουρίκι».

Είναι προαστιακός οικισμός, έδρα του ομώνυμου Δημοτικού Διαμερίσματος του Δήμου και χαρακτηρίζεται από τη θέση του σε μικρή απόσταση από τη λίμνη Υλίκη στο μέσον έντονα αγροτικής περιοχής με εντατικές γεωργικές καλλιέργειες.

Προτείνεται επέκταση της τάξης των 227 στρεμ. (πίνακας Π.3.2-Π1), για τις ανάγκες οργάνωσης του οικισμού και ορίζεται χρήση γενικής κατοικίας σύμφωνα με το Π.Δ. 23-2/6-3-1987 (ΦΕΚ 166Δ/1987).

Προτείνεται επιπλέον μια(1) μονάδα Νηπιαγωγείου και μια (1) μονάδα Δημοτικού Σχολείου. Οι εξυπηρετήσεις Γυμνασίου και Λυκείου θα γίνονται από τις μονάδες της Θήβας. Προτείνεται η ανάπτυξη υποδομών Υγείας-Πρόνοιας, ελεύθερων χώρων-πρασίνου- παιδικής χαράς.

Πολεοδομική Οργάνωση - Μηχανισμοί

Ο οικισμός προτείνεται να πολεοδομηθεί στις επεκτάσεις του σύμφωνα με τους όρους για περιοχές προς πολεοδόμηση οικισμών <2.000 κατοίκων.

- Ο μέσος Σ.Δ. στην επέκταση προτείνεται ίσος με 0,40.
- Εντός του ορίου του οικισμού διατηρούνται οι σημερινοί όροι δόμησης.
- Δεν επιτρέπεται η ανέγερση κτισμάτων σε απόσταση 50 μ. Εκατέρωθεν της γραμμής υψηλής τάσης της ΔΕΗ που διασχίζει τμήμα της ανατολικής επέκτασης.

Προστασία παραδοσιακής φυσιογνωμίας

Προτείνεται η υποχρεωτική κεραμοσκεπής στέγη κατά τα παραδοσιακά πρότυπα και κλίσεις.

2. Η Π.Ε. «Οικισμού Πλατανάκια»

Είναι προαστιακός οικισμός-παλαιός οικισμός στέγασης προσφύγων. Έχει γεωργο-κτηνοτροφικό χαρακτήρα από άποψη εγκατεστημένου πληθυσμού και περιβαλλουσών χρήσεων με εξελισσόμενη ζήτηση για εποχιακή κατοικία, που δικαιολογείται από την ορεινή του με θέα θέση, αλλά και από την χωροθέτηση του στα ανατολικά όρια του Δήμου προς τις ακτές του Ευβοϊκού.

Διαθέτει καταστήματα εστίασης-αναψυχής και χώρους άθλησης.

Προτείνεται επέκταση της τάξεως των 262 στρεμ. για χρήση τουρισμού και αναψυχής σύμφωνα με το Π.Δ. 23-2/6-3-1987 (ΦΕΚ 166 Δ΄/1987).

Για τον λοιπό οικισμό ορίζεται χρήση γενικής κατοικίας σύμφωνα με το Π.Δ. 23-2/6-3-1987 (ΦΕΚ 166 Δ/1987).

Οι απαιτούμενοι χώροι κοινωνικού εξοπλισμού και πρασίνου θα εξασφαλισθούν κατά την πολεοδόμηση των επεκτάσεων

Πολεοδομική Οργάνωση - Μηχανισμοί

Ο οικισμός προτείνεται να πολεοδομηθεί στις επεκτάσεις του σύμφωνα με τους όρους για περιοχές οικισμών προς πολεοδόμηση <2000 κατοίκων.

Ειδικότερα:

- Ο μέσος Σ.Δ. στις περιοχές επέκτασης προτείνεται ίσος με 0,40

● Εντός του ορίου του οικισμού διατηρούνται οι σημερινοί όροι δόμησης

Προστασία παραδοσιακής φυσιογνωμίας

Προτείνεται η υποχρεωτική κεραμοσκεπής στέγη κατά τα παραδοσιακά πρότυπα και κλίσεις.

5. Οικισμός Αμπελοχώρι (Χάρτης Π.3/7)

Γενικά χαρακτηριστικά και κοινωνική υποδομή

Ο χαρακτήρας του είναι αγροτικός (κτηνοτροφική παραγωγή και γαλακτοκομικά) εξελισσόμενος σε «προαστικό» της Θήβας για Α΄ Κατοικία. Χαρακτηριστικά αναφέρεται η εκτός σχεδίου παρόδια δόμηση στην οδό πρόσβασης-σύνδεσης με τη Θήβα (Θήβα -Αμπελοχώρι - Θεσπιές - Λιβαδειά).

Ο οικισμός βρίσκεται σε άμεση γειτονία με το αστικό κέντρο της Θήβας στο Νοτιοδυτικό τμήμα της (Π.Ε. «Τάχι»)

Προτείνεται επέκταση των 146 στρεμμάτων για τις ανάγκες ανάπτυξης και οργάνωσης του και ορίζεται χρήση γενικής κατοικίας σύμφωνα με το Π.Δ. 23-2/6-3-1987 (ΦΕΚ 166 Δ΄/1987).

Προτείνεται η εξασφάλιση χώρου για τη λειτουργία μίας (1) μονάδας νηπιαγωγείου ενώ η εξυπηρέτηση των αναγκών του σε Δημοτικό, Γυμνάσιο και Λύκειο θα γίνεται από τις μονάδες της Θήβας.

Παράλληλα κατά την πολεοδόμηση των επεκτάσεων θα εξασφαλιστούν οι λοιποί χώροι κοινωνικού εξοπλισμού, Υγείας - Πρόνοιας, πρασίνου, πλατειών, παιδικής χαράς.

Πολεοδομική Οργάνωση - Μηχανισμοί

Ο οικισμός προτείνεται να πολεοδομηθεί στις επεκτάσεις του σύμφωνα με τους όρους για περιοχές οικισμών προς πολεοδόμηση <2000 κατοίκων.

Ειδικότερα:

● Ο μέσος Σ.Δ. στις περιοχές επέκτασης προτείνεται ίσος με 0,40

● Εντός του ορίου του οικισμού διατηρούνται οι σημερινοί όροι δόμησης

Προστασία παραδοσιακής φυσιογνωμίας

Προτείνεται η υποχρεωτική κεραμοσκεπής στέγη κατά τα παραδοσιακά πρότυπα και κλίσεις.

Γ. ΛΟΙΠΟΙ ΥΠΟΔΟΧΕΙΣ - ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΕΣ ΖΩΝΕΣ

Στους Χάρτες Π.3/1α, Π.3/3, Π.3/8 και Π.3/9 και στους Πίνακες Π.3.2-Π4 και Π.3.2-Π5 απεικονίζονται οι οικιστικοί υποδοχείς παραγωγικών δραστηριοτήτων και δίδονται τα σχετικά τους μεγέθη. Πρόκειται για υποδοχείς αμιγών παραγωγικών χρήσεων στους οποίους δεν αναπτύσσεται κατοικία με εξαίρεση στη χρήση «Εκπαίδευση» εντός της οποίας μπορεί να εντάσσεται και φοιτητική κατοικία (Φοιτητική Εστία) και σχετικές εξυπηρετήσεις στα πλαίσια σχεδιασμού ενός «Εκπαιδευτικού Πάρκου» για την ανάπτυξη των Τ.Ε.Ι. Θήβας.

Προτείνονται:

● Για το Μεικτό Επιχειρηματικό Πάρκο (Χάρτης Π.3/1α) η οργάνωση των επιμέρους προτεινόμενων χρήσεων εντός αυτού, ο μέσος συντελεστής δόμησης ορίζεται 0,9 και ο πολεοδομικός τρόπος ανάπτυξης ανά χρήση θα γίνει με οποιοδήποτε τρόπο κάθε φορά είναι εφικτός (νομοθεσία ΒΕΠΕ, πολεοδόμηση από το Δήμο, με τη διαδικασία ΠΕΡΠΟ, κ.λπ.)

● Για τις άλλες ζώνες που προορίζονται για βιομηχανική χρήση ή συνοδευτικές της βιοτεχνίας χρήσεις (αποθήκες, εφοδιαστική κ.λπ.), δίδονται ο βαθμός όχλησης, ο μέσος συντελεστής δόμησης ίσος με 1,0 για τη ζώνη με φορέα ΒΕΠΕ και 0,9 για τις άλλες ζώνες και ο πολεοδομικός τρόπος ανάπτυξης ανά χρήση θα γίνει με οποιοδήποτε τρόπο κάθε φορά είναι εφικτός (νομοθεσία ΒΕΠΕ, πολεοδόμηση από το Δήμο, με τη διαδικασία ΠΕΡΠΟ, κ.λπ.)

Ειδικότερα η πολεοδομική οργάνωση των χρήσεων του Επιχειρηματικού Πάρκου αναλύεται περαιτέρω ως εξής:

● Ανάπτυξη αμιγώς «ευγενών» κεντρικών χρήσεων (Χάρτης Π.3/1α), στη Λεωφόρο που οδηγεί στην πόλη σήμερα μετά τον «κόμβο» στο εργοστάσιο Μιχαηλίδη και βόρεια της γραμμής σε επαφή με την πόλη.

Δεσμεύεται ταυτόχρονα ως χώρος πρασίνου ο θαυμάσιος κήπος του εργοστασίου Μιχαηλίδη ώστε να αναβαθμιστεί η κύρια είσοδος της πόλης.

● Ανάπτυξη εμπορικών χρήσεων, κατά μήκος της παρακαμπτηρίου οδού Λιβαδειά / Δελφοί και βόρεια του σιδηροδρομικού σταθμού.

● Εντός του χώρου προστατεύονται τα ρέματα και η θέση του ίχνους του τείχους της πόλης όπου θα εντοπιστεί από το ΥΠΠΟΤ στα πλαίσια της μελλοντικής μελέτης ανάπτυξης της ζώνης.

● Διασφαλίζεται χώρος για το Τ.Ε.Ι. σε εύκολα προσβάσιμη και ικανοποιητική σε έκταση θέση.

● Προτείνεται χώρος για ανάπτυξη αθλητικού κέντρου από δημόσιο ή ιδιωτικό φορέα.

Ε. Πρόγραμμα Ενεργοποίησης

ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ Γ.Π.Σ.
ΤΟΜΕΙΣ
ΜΕΤΡΑ / ΕΡΓΑ
1. ΘΕΣΜΙΚΕΣ ΜΕΛΕΤΕΣ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΓΠΣ
Πολεοδόμηση και Πράξη Εφαρμογής επεκτάσεων πόλης Θήβας
Ανάπτυξη Επιχειρηματικού Πάρκου
Πολεοδομική Αναμόρφωση περιοχών Θήβας
Πολεοδόμηση Οικισμών
Ειδική Πολεοδομική Μελέτη "Προσφυγικά"
2. ΤΕΧΝΙΚΕΣ ΥΠΟΔΟΜΕΣ ΥΠΕΡΤΟΠΙΚΟΥ ΕΠΙΠΕΔΟΥ
ΠΑΘΕ - Ελευσίνα / Υλίκη
ΟΣΕ - Αναβάθμιση Σταθμού
Παρακαμπτήριος Θήβας - Ανατολική
Παρακαμπτήριος Θήβας - Βόρεια
Παρακαμπτήριος Θήβας - Δυτική
3. ΤΕΧΝΙΚΕΣ ΥΠΟΔΟΜΕΣ ΔΗΜΟΤΙΚΟΥ ΕΠΙΠΕΔΟΥ
Ολοκλήρωση Ύδρευσης / Αποχέτευσης ΓΠΣ Ν. 1337
Ύδρευση - Αποχέτευση Επεκτάσεων Θήβας
Ειδικά Σχολεία
Κυκλοφοριακές Ρυθμίσεις πόλης Θήβας
4. ΟΛΟΚΛΗΡΩΜΕΝΕΣ ΔΡΑΣΕΙΣ
Ανάπλαση ρεμάτων - Ενοποίηση αρχαιολογικών Χώρων Καδμείας

Οργανωμένος Υποδοχέας ΒΕΠΕ
Πρόγραμμα Φυσικές (“Natura”) - Πολιτιστικές διαδρομές
Περιαστικά Δάση Μοσχοποδίου και Αγ. Τριάδας
Ανάδειξη “Ιστορικού Κέντρου” - Δίκτυο Ιστορικών αρχαιολογικών πόλεων

ΣΤ. Γενικές και Μεταβατικές Διατάξεις

1. Η πολεοδόμηση και η δόμηση στις εκτός σχεδίου ζώνες του ΓΠΣ, υπόκεινται στις δεσμεύσεις χρήσεων γης μηχανισμών και μέγιστων συντελεστών δόμησης που ορίζει το ΓΠΣ, επί πλέον δε προϋποθέτει την έκδοση των δικαιολογητικών που ορίζει η απόφαση 24745/5672 (ΦΕΚ 1971 Β/4-11-99), του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ, ήτοι την έκδοση πράξης χαρακτηρισμού του αρμόδιου Δασαρχείου, τη σύμφωνη γνώμη των λοιπών αρμόδιων φορέων, την έγκριση περιβαλλοντικής και γεωλογικής μελέτης και τα λοιπά δικαιολογητικά που ορίζει η Απόφαση. Οι υπόλοιποι όροι και περιορισμοί δόμησης ορίζονται από τις πολεοδομικές μελέτες και τη νομοθεσία περί εκτός σχεδίου δόμησης.

2. Σε όλες τις ζώνες του ΓΠΣ υφιστάμενες νόμιμα δραστηριότητες που η χρήση τους δεν είναι συμβατή με τις προβλεπόμενες από το ΓΠΣ χρήσεις παραμένουν, εκτός αν ορίζεται διαφορετικά στην παρούσα απόφαση. Επιτρέπεται η ανανέωση της άδειας λειτουργίας τους, ο εκσυγχρονισμός των εγκαταστάσεων, οι επισκευές κ.λπ. και η επέκτασή τους εντός των ορίων των αδειοδοτημένων γηπέδων τους, όπως αυτά υφίστανται την ημέρα δημοσίευσης της παρούσας απόφασης. Για τις δραστηριότητες μέσης και χαμηλής όχλησης τίθεται ως προϋπόθεση ότι το επίπεδο όχλησης δεν θα υπερβεί το επίπεδο μέσης όχλησης.

3. Οικοδομικές άδειες που έχουν εκδοθεί ή έχει κατατεθεί πλήρης φάκελος στην αρμόδια Πολεοδομική Υπηρεσία, εφαρμόζονται ή εκδίδονται με τους όρους και περιορισμούς που ίσχυαν κατά την ημερομηνία έκδοσης ή κατάθεσης του φακέλου της αδείας, έστω και αν έρχονται σε αντίθεση με τους όρους και περιορισμούς ή τις ρυθμίσεις της παρούσης απόφασης.

4. Εντός των περιοχών ανάπτυξης αγροτικών δραστηριοτήτων (εκτός σχεδίου περιοχές) είναι δυνατή η χωροθέτηση εγκαταστάσεων βιολογικού καθαρισμού των οικισμών, αφαλάτωσης, ΧΥΤΑ, ΣΜΑ, νεκροταφείων καθώς και κτιρίων κοινής ωφελείας σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 26 του ν. 1337/1983 όπως ισχύει, μετά από έγκριση της χωροθέτησής τους σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις.

5. Εξαιρούνται των ρυθμίσεων της παρούσης έργα εθνικής σημασίας, μετά από έγκριση του Υπουργικού Συμβουλίου, καθώς επίσης έργα και επεμβάσεις λόγω έκτακτης ανάγκης (σεισμών, κατολισθήσεων, πλημμύρων θεομηνιών κ.λπ.).

6. Οι εγκαταστάσεις και τα δίκτυα διανομής ενέργειας, τηλεπικοινωνιών, ύδατος καθώς και οι εγκαταστάσεις και τα δίκτυα συλλογής, μεταφοράς, επεξεργασίας λυμάτων και στερεών αποβλήτων, εφ΄όσον δεν απαγορεύονται από άλλες διατάξεις ή ειδικότερα από διατάξεις της παρούσας, δύνανται να χωροθετούνται σε όλες τις ζώνες αφού τηρηθούν οι απαιτούμενες διαδικασίες περιβαλλοντικής αδειοδότησης και εφ' όσον δεν δημιουργούν όχληση στο περιβάλλον.

7. Σε όλες τις περιοχές επιτρέπονται οι εγκαταστάσεις και τα δίκτυα μεταφοράς φυσικού αερίου, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις και την διαδικασία του άρθρου 6 παρ. 3 του ν. 2052/1992, όπως ισχύει.

8. Ο καθορισμός και η τροποποίηση ορίων αρχαιολογικών χώρων, μνημείων και των ζωνών προστασίας τους, ιστορικών τόπων, περιοχών ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, δασών, δασικών και αναδασωτέων εκτάσεων, ορίων ρεμάτων και περιοχών προστασίας της φύσης, ρυθμίζεται από τις κείμενες διατάξεις όπως εκάστοτε ισχύουν, οι οποίες και κατισχύουν των διατάξεων της απόφασης αυτής, υπό την προϋπόθεση ότι οι προβλεπόμενοι όροι και περιορισμοί είναι δυσμενέστερες αυτής της απόφασης.

9. Διατάξεις της παρούσας οι οποίες αυξάνουν τις αρτιότητες των γηπέδων εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών εφαρμόζονται μετά την πάροδο δύο ετών από την δημοσίευσή της. Οι περιορισμοί επί των επιτρεπομένων χρήσεων έχουν εφαρμογή από την ημερομηνία δημοσίευσης της παρούσας. Τα γήπεδα νοούνται ως αυτά υφίστανται, με βάση το πιστοποιητικό μεταγραφής στο υποθηκοφυλακείο, την ημέρα δημοσίευσης της παρούσας απόφασης.

10. Σε περίπτωση γηπέδου που εμπίπτει σε περισσότερες της μιας περιοχές ή ζώνες, η αρτιότητα υπολογίζεται εφ' ολοκλήρου του γηπέδου, τα κτίρια όμως κατασκευάζονται στην περιοχή ή ζώνη στην οποία εμπίπτει κατά το μεγαλύτερο τμήμα του το γήπεδο και σύμφωνα με τη χρήση που επιτρέπεται στην περιοχή ή ζώνη αυτή.

11. Σε όλες τις ζώνες του ΓΠΣ που εμπίπτουν στη ζώνη προστασίας της Υλίκης ισχύουν οι περιορισμοί της αριθ. Α5/2280/1983 (ΦΕΚ 720Β) απόφασης «περί προστασίας των νερών που χρησιμοποιούνται για την ύδρευση της πρωτεύουσας».

12. Σε όλες τις ζώνες του ΓΠΣ που εμπίπτουν στην λεκάνη απορροής του Ασωπού ισχύουν οι περιορισμοί της κοινής υπουργικής απόφασης 20488/19-5-10 (ΦΕΚ 749Β) «καθορισμός ποιοτικών περιβαλλοντικών προτύπων στον ποταμό Ασωπό».

13. Εγκαταστάσεις ανανεώσιμων πηγών ενέργειας εγκαθίστανται σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις.

14. Σε όλες τις ζώνες του ΓΠΣ και προκειμένου για νέες οδικές χαράξεις δεν ισχύουν οι παρεκκλίσεις της εκτός σχεδίου δόμησης.

Η απόφαση αυτή, με τους συνημμένους Πίνακες ήτοι: Π.2-Π.1, Π.3.1-Π.2, Π.3.1-Π.6, Π.3.1-Π.7, Π.3.2-Π.3, Π.3.2-Π.4 και Π.3.2-Π.5 και χάρτες ήτοι: Π.1 (ελεύθερη κλίμακα), Π.2α και Π.2β (κλίμακας 1:25.000), Π.3/1α και Π.3/1β (κλίμακας 1:10.000), Π.3/1γ (ελεύθερη κλίμακα), Π.3/2 έως Π.3/7. (κλίμακας 1:5.000) και Π.3/8 έως Π.3/9 (κλίμακας 1:10.000) και Π.3.1/Χ-01, που αποτελούν αναπόσπαστο τμήμα της, να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Η ισχύς της παρούσας απόφασης αρχίζει από την δημοσίευσή της στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Λαμία, 13 Ιουνίου 2012

Η Γενική Γραμματέας Αποκεντρωμένης Διοίκησης
ΚΑΛΛΙΟΠΗ ΓΕΡΑΚΟΥΔΗ

Πινακας Π.2-Π.1 : **ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ** (χάρτες Π.2α & Π.2β. - 1/25.000)

Α/Α	ΠΕΡΙΟΧΕΣ	ΕΜΒΑΔΑ (στρ)	
1. Περιοχές Οικιστικής Ανάπτυξης (ΠΟΑ)		**21.825**	100,0%
ΠΟΑ 1	ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΜΕΝΕΣ ΕΝΤΟΣ ΓΠΣ Ν.1337/83	4.663	21,4%
	ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΕΝΤΟΣ ΟΡΙΩΝ ΟΙΚΙΣΜΟΥ	2.299	10,5%
ΠΟΑ 2	ΝΕΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΠΡΟΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗ Α' ΚΑΤΟΙΚΙΑ	2.496	11,4%
ΠΟΑ 3	ΝΕΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΠΡΟΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗ ΠΕΡΠΟ Α' ΚΑΤΟΙΚΙΑ	425	1,9%
ΠΟΑ 4	ΝΕΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΠΡΟΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗ ΓΙΑ ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ (ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟ ΠΑΡΚΟ/ΒΙΠΑ/ΒΙΟΠΑ/ΒΙΟΠΑ προς εξυγίανση)	10.347	47,4%
ΠΟΑ 5	ΝΕΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΠΡΟΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗ **ΠΕΡΠΟ** ΓΙΑ ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ (ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟ ΠΑΡΚΟ/ΒΙΠΑ/ΒΙΟΠΑ/ΒΙΟΠΑ προς εξυγίανση ή υπάρχουσες μεγάλες βιομηχανίες)	1.561	7,2%
ΠΟΑ 6	ΝΕΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΠΡΟΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗ ΓΙΑ ΤΟΥΡΙΣΜΟ / ΑΝΑΨΥΧΉ	35	0,2%
2. Περιοχές Ειδικής Προστασίας (ΠΕΠ)		**186.754**	100,0%
ΠΕΠ 1	ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ & ΤΟΠΙΩΝ ΤΙΦΚ*	9.685	5,2%
ΠΕΠ 2α	ΛΙΜΝΩΝ - ΥΔΑΤΙΝΟΣ ΧΩΡΟΣ (Natura)	14.009	7,5%
ΠΕΠ 2β	ΛΙΜΝΩΝ - ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ ΧΕΡΣΑΙΟΣ ΧΩΡΟΣ (Natura)	22.117	11,8%
ΠΕΠ 3	ΟΡΕΙΝΟΥ ΧΩΡΟΥ & ΤΟΠΙΩΝ	117.954	63,2%
ΠΕΠ 4	ΠΑΡΑΡΕΜΑΤΙΑ ΖΩΝΗ ΕΚΤΟΣ ΑΛΛΩΝ ΠΕΠ	15.807	8,5%
ΠΕΠ 5	ΠΕΡΙΑΣΤΙΚΩΝ ΔΑΣΩΝ	7.054	3,8%
ΠΕΠ 6	ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ ΠΟΛΗΣ	128	0,1%
3. Περιοχές Ελέγχου & Περιορισμού Δόμησης (ΠΕΠΔ)		**111.435**	100,0%
ΠΕΠΔ 1	ΓΕΩΡΓΙΚΗ ΓΗ	106.039	95,2%
ΠΕΠΔ 2	ΚΑΒΕΙΡΙΟ	1.524	
ΠΕΠΔ 3	ΟΙΚΙΣΤΙΚΟ ΑΠΟΘΕΜΑ ΓΙΑ ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ	2.846	2,6%
ΠΕΠΔ 4	ΟΙΚΙΣΤΙΚΟ ΑΠΟΘΕΜΑ ΓΙΑ ΚΑΤΟΙΚΙΑ	1.027	0,9%
4. Περιοχές με Ιδιαίτερες Χρήσεις (ΠΙΧ)		**270**	100,0%
ΠΙΧ 1	ΝΕΚΡΟΤΑΦΕΙΑ	70	26,1%
ΠΙΧ 2	ΧΥΤΑ	164	60,8%
ΠΙΧ 3	ΒΙΟΛΟΓΙΚΟΣ ΚΑΘΑΡΙΣΜΟΣ	35	13,1%
5. Περιοχές Ειδικών Χρήσεων (ΠΕΧ)		**2.098**	100,0%
ΠΕΧ 1	ΣΤΡΑΤΟΠΕΔΑ	1.371	65,3%
ΠΕΧ 2	ΑΕΡΑΘΛΗΤΙΚΟ ΠΑΡΚΟ	266	12,7%
ΠΕΧ 3	ΚΟΙΝΩΦΕΛΕΙΣ ΧΡΗΣΕΙΣ	326	15,5%
ΠΕΧ 4	ΣΙΔΗΡΟΔΡΟΜΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ, Σ.Ε.Α, ΑΓΟΡΑ ΑΓΡΟΤΙΚΩΝ ΠΡΟΪΟΝΤΩΝ κλπ	137	6,5%

Α/Α	ΠΕΡΙΟΧΕΣ	ΕΜΒΑΔΑ (στρ)	
1. Περιοχές Οικιστικής Ανάπτυξης (ΠΟΑ)		21.825	6,8%
2. Περιοχές Ειδικής Προστασίας (ΠΕΠ)		186.754	58,0%
3. Περιοχές Ελέγχου και Περιορισμού Δόμησης (ΠΕΠΔ)		111.435	34,6%
4. Περιοχές με Ιδιαίτερες Χρήσεις (ΠΙΧ)		270	0,1%
5. Περιοχές Ειδικών Χρήσεις (ΠΕΧ)		2.098	0,7%
ΣΥΝΟΛΑ		**321.822**	100,0%

* Στο εμβαδόν της ΠΕΠ 1 δεν περιλαμβάνεται ο χώρος της Παραλίμνης που ταυτόχρονα είναι και ΠΕΠ 2 (Natura)

Πίνακας Π.3.1-Π.2:

Μέσος Συντελεστής Δόμησης ανά Πολεοδομική Ενότητα

ΟΙΚΙΣΜΟΣ	ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ - ΣΥΝΟΙΚΙΑ		ΕΚΤΑΣΗ ΠΑΛΑΙΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ (στρ.)	ΕΠΕΚΤΑΣΕΙΣ (στρ.)	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΚΤΑΣΗ (στρ.)	ΕΚΤΑΣΗ Ο.Τ. (στρ.)	ΕΜΒΑΔΟΝ Ο.Τ. ΑΝΑ ΤΟΜΕΑ (στρ.)		Μ.Σ.Δ.	Μ.Σ.Δ. ανα ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ
Θήβα	Π.Ε./1	ΠΥΡΙ	591,6	55,1	646,7	370,4	Β	230,67	1,2	**1,01**
							Γ	3,90	1,2	
							Δ	97,26	0,8	
							Ε	**38,57**	**0,4**	
	Π.Ε./2	ΠΙΝΔΑΡΟΥ	521,1	89,9	611,0	380,1	Β	53,70	1,2	**0,80**
							Γ	4,50	1,2	
							Δ	259,00	0,8	
							Ε	**62,93**	**0,4**	
	Π.Ε./3	ΣΥΝΟΙΚΙΣΜΟΣ	698,8	162,7	861,5	495,1	Β	134,97	1,2	**0,82**
							Γ	5,60	1,2	
							Δ	240,59	0,8	
							Ε	**113,89**	**0,4**	
	Π.Ε./4	ΑΓΙΟΙ ΘΕΟΔΩΡΟΙ	738,7	637,3	1376,0	857,7	Β	169,80	1,2	**0,66**
							Γ	7,50	1,2	
							Δ	234,30	0,8	
							Ε	**376,63**	**0,4**	
							Ε'	**69,48**	**0,2**	
	Π.Ε./5	ΚΑΔΜΕΙΑ*	806,2	0,0	806,2	414,0	Α	99,20	2,2	**1,51**
							Α'	91,00	1,8	
							Α1	17,60	1,2	
							Β	142,70	1,2	
							Δ	63,50	0,8	
	Π.Ε./6	ΚΟΛΩΝΑΚΙ	788,5	308,9	1097,4	573,2	Β	205,60	1,2	**0,80**
							Γ	6,40	1,2	
							Δ	145,00	0,8	
							Ε	**216,23**	**0,4**	
	Π.Ε./7	ΤΑΧΙ	336,2	384,0	1381,6	482,8	Β	13,20	1,2	**0,55**
							Δ	200,80	0,8	
							Ε	**268,79**	**0,4**	
		ΤΑΧΙ - ΠΕΡΠΟ		425,0		297,5	**Ε**	**297,50**	**0,4**	
		ΤΑΧΙ - ΟΕΚ	236,5			111,7	-	104,86	0,8	
							-	6,80	0,6	
		ΣΥΝΟΛΟ	**4.717**	**2.063**	**6.780**	**3.982**		**3.982**	-	**0,77**

Επεκτάσεις =Ε+Ε΄, Εμβαδό Ο.Τ.= 70% της επέκτασης

(*) ΤΟΜΕΑΣ Α: 52.2% με Σ.Δ.=2.2 & 47.8% με Σ.Δ.=1.4

Πίνακας Π.3.1 - Π.6: **Ανάγκες σε γη (Ηα) για κοινωνική υποδομή επιπέδου πόλης -**

ΧΩΡΟΣ	Προγραμματικό μέγεθος 2020 (κατ.)	Σταθερότυπο γης	Σύνολο γης (σε Ηα)	Αποδεκτή γη (σε Ηα)	Αναγκαία νέα γη (σε Ηα)	Αριθμός μονάδων
	(1)	(2)	(3)=(1)x(2)	(4)	(5)=(3)-(4)	(6)
1. ΧΩΡΟΙ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ	70.000	0,5 $μ^2$ /κατ.	3,5	1,1	2,1	
2. ΧΩΡΟΙ ΟΤΑ	50.000	0,1 $μ^2$ /κατ.	0,5	0,2	0,3	
3. ΕΛΕΥΘΕΡΟΙ ΧΩΡΟΙ ΠΟΛΗΣ - ΠΡΑΣΙΝΟ	50.000	10 $μ^2$ /κατ.	50	44	6	
4. ΧΩΡΟΙ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΩΝ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΩΝ						
Αίθουσα συγκεντρώσεων-θεάτρου-μουσικής, βιβλιοθήκη, αίθουσα εκθέσεων	50.000	0,1 $μ^2$ /κατ. + Μουσείο	0.5 + Μουσείο	0.4 + Μουσείο	0,1	
Μουσείο (Αρχαιολογικό)						
5. ΧΩΡΟΙ ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗΣ						
ΤΕΙ + Campus				0	10	
Τεχνική Σχολή				2 μον.	_	
Ειδικά Σχολεία				2 μον.	2 μον.	
6. ΧΩΡΟΙ ΥΓΕΙΑΣ-ΠΡΟΝΟΙΑΣ ΠΟΛΗΣ						
Γενικό Νοσοκομείο	50.000	1,5 $μ^2$ /κατ.		1μον.	_	
Γηροκομείο				0	1 μον.	
Κέντρο Υγείας				1 μον.	_	
7. ΧΩΡΟΙ ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΥ						
Στάδιο	50.000	5,5 $μ^2$ /κατ.	27,5	10	17,5	
Κλειστό Κολυμβητήριο						
Πισίνα						

Πίνακας Π.3.1-Π.7: **Προγραμματικά μεγέθη και αναγκαία "νέα" γη εκπαίδευσης**

Α/Α	ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΚΟ ΜΕΓΕΘΟΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ (χωρητικότητα 2021) (κατ.)	ΜΟΝΑΔΕΣ ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗΣ							
			Νηπιαγωγείο Ελάχιστη βιώσιμη μονάδα: 20-30 παιδιά, Χρήστες 2% του συνολικού πληθυσμού, Αναγκαία επιφάνεια ανά χρήστη: 15-24 τ.μ.		*Δημοτικό* Ελάχιστη βιώσιμη μονάδα: 180 μαθητές, Χρήστες 10% του συνολικού πληθυσμού, Αναγκαία επιφάνεια ανά χρήστη: 7-11 τ.μ.		*Γυμνάσιο* Ελάχιστη βιώσιμη μονάδα: 105 μαθητές, Χρήστες 5% του συνολικού πληθυσμού, Αναγκαία επιφάνεια ανά χρήστη: 7-11 τ.μ.		*Λύκειο* Ελάχιστη βιώσιμη μονάδα:105 μαθητές, Χρήστες 4% του συνολικού πληθυσμού, Αναγκαία επιφάνεια ανά χρήστη: 7-11 τ.μ.	
			2007	**2021**	**2007**	**2021**	**2007**	**2021**	**2007**	**2021**
Π.Ε./1	ΠΥΡΙ	4.921	1x60+1x30	1x60+1x30	1x360	1x360	1 (Γ+Λ)	1 (Γ+Λ)	1 (Γ+Λ)	1 (Γ+Λ)
Π.Ε./2	ΠΙΝΔΑΡΟΥ	3.820	1x60+1x30	1x60+1x30	2x360	2x360	1 (Γ+Λ)	1 (Γ+Λ)	1 (Γ+Λ)	1 (Γ+Λ)
Π.Ε./3	ΣΥΝΟΙΚΙΣΜΟΣ	6.808	2x60+1x30	2x60+1x30	2x360+1x180	2x360	1 (Γ+Λ) + 1Γ	1 (Γ+Λ) + 1Γ	1 (Γ+Λ)	1 (Γ+Λ)
Π.Ε./4	ΑΓ. ΘΕΟΔΩΡΟΙ	7.407	3x60	2x60	2x360	2x360	1 (Γ+Λ)	1 (Γ+Λ)	1 (Γ+Λ)	1 (Γ+Λ)
Π.Ε./5	ΚΑΔΜΕΙΑ	5.115	_	1x60+1x30	1x360+1x180	1x360+1x180	1 (Γ+Λ)	1 (Γ+Λ)	1 (Γ+Λ)	1 (Γ+Λ)
Π.Ε./6	ΚΟΛΩΝΑΚΙ	5.420	1x60+2x30	1x60+2x30	1x360+1x180	1x360+1x180	1 (Γ+Λ)	1 (Γ+Λ)	1 (Γ+Λ)	1 (Γ+Λ)
Π.Ε./7	ΤΑΧΙ (πλην ΠΕΡΠΟ)	5.336	1x60+2x30	1x60+2x30	1x360	2x360	1 (Γ+Λ)	1 (Γ+Λ)	1 (Γ+Λ)	1 (Γ+Λ)
	ΤΑΧΙ -ΠΕΡΠΟ	1.428	1x30	1x30						
	ΣΥΝΟΛΟ	***40.255***								
	Απαιτούμενη "νέα" επιφάνεια (τ.μ.)			1 x 30		1x360				

Πίνακας Π.3.2-Π.3: **Προγραμματικά μεγέθη και αναγκαίες νέες μονάδες εκπαίδευσης**

Α/Α	**ΟΙΚΙΣΜΟΙ**	**ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΚΟ ΜΕΓΕΘΟΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ** (χωρητικότητα 2021) (κατ.)	**ΜΟΝΑΔΕΣ ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗΣ**							
			Νηπιαγωγείο Ελάχιστη βιώσιμη μονάδα: 20-30 παιδιά, Χρήστες 2% του συνολικού πληθυσμού, Αναγκαία επιφάνεια ανά χρήστη: 15-24 τ.μ.		***Δημοτικό*** Ελάχιστη βιώσιμη μονάδα: 180 μαθητές, Χρήστες 10% του συνολικού πληθυσμού, Αναγκαία επιφάνεια ανά χρήστη: 7-11 τ.μ.		***Γυμνάσιο*** Ελάχιστη βιώσιμη μονάδα: 105 μαθητές, Χρήστες 5% του συνολικού πληθυσμού, Αναγκαία επιφάνεια ανά χρήστη: 7-11 τ.μ.		***Λύκειο*** Ελάχιστη βιώσιμη μονάδα:105 μαθητές, Χρήστες 4% του συνολικού πληθυσμού, Αναγκαία επιφάνεια ανά χρήστη: 7-11 τ.μ.	
			2007	**2021**	**2007**	**2021**	**2007**	**2021**	**2007**	**2021**
01	ΑΜΠΕΛΟΧΩΡΙ	1.217	1 x 6	1 x 30		ΘΗΒΑ-ΤΑΧΙ		ΘΗΒΑ-ΤΑΧΙ		ΘΗΒΑ-ΤΑΧΙ
02	ΕΛΕΩΝ	2.297	1 x 14	2 x 30	1 x 21	1 x 180		1 x 105		1 x 105
03	ΜΟΥΡΙΚΙ	1.154	αναστολή	1 x 30		1 x 180		ΘΗΒΑ		ΘΗΒΑ
04	ΠΛΑΤΑΝΑΚΙΑ *	1.076		ΜΟΥΡΙΚΙ		ΜΟΥΡΙΚΙ		ΘΗΒΑ		ΘΗΒΑ
05	ΝΕΟΧΩΡΑΚΙ	841	1 x 7	1 x 30						
06	ΥΠΑΤΟ	691	1 x 5	1 x 30		ΘΗΒΑ		ΕΛΕΩΝ		ΕΛΕΩΝ
	ΣΥΝΟΛΟ	***7.276***	4 x 30	6 x 30	1 x 21	2 x 180		1 x 105		1 x 105
	Απαιτούμενη "νέα" επιφάνεια (τ.μ.)			2 x 30		1 x 180		1 x 105		1 x 105

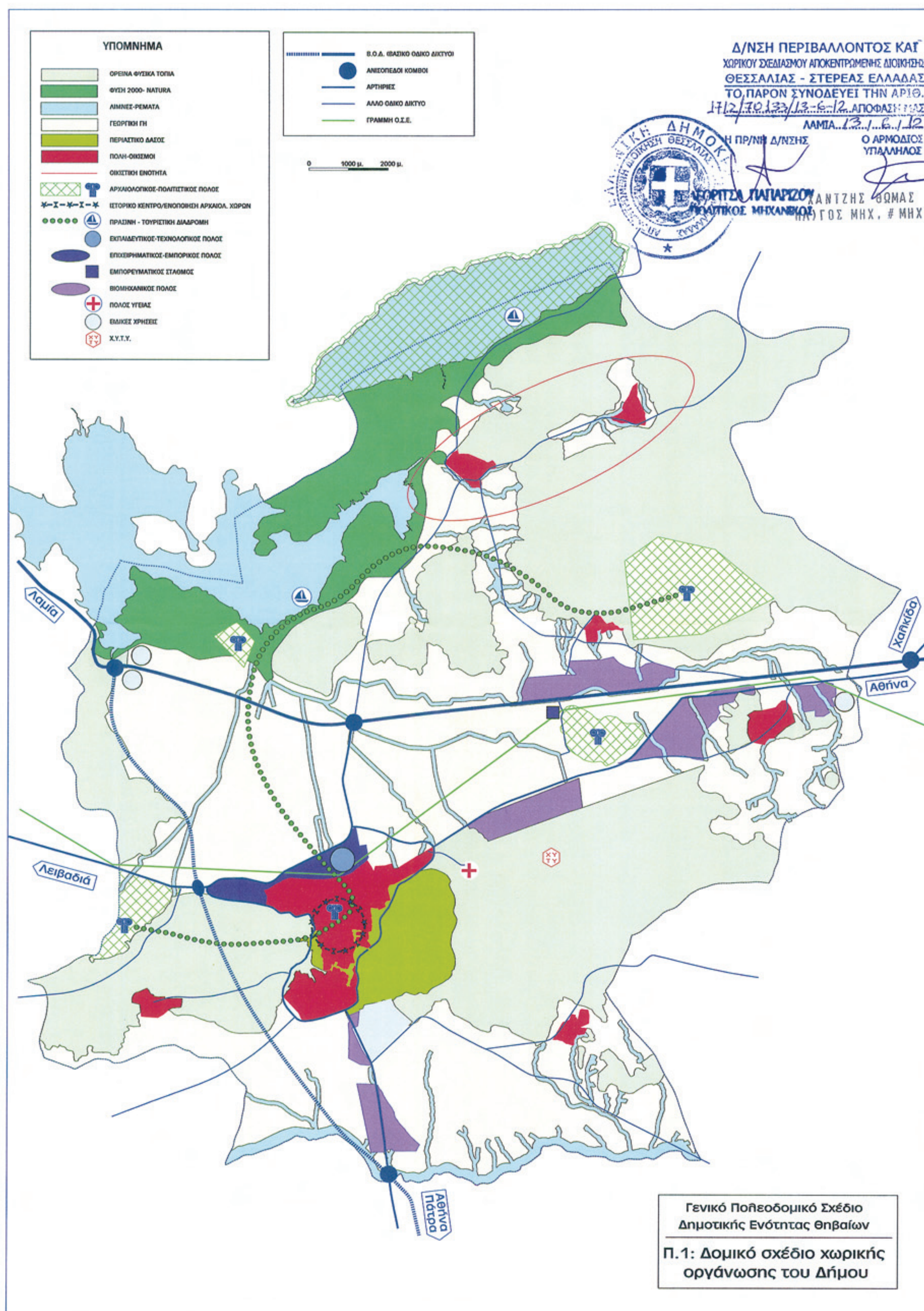
(*) παραθεριστικός

Πίνακας Π.3.2-Π.4: **Χρήσεις γης Θήβας - Επιχειρηματικό Πάρκο**
(Χάρτης Π.3/1α - 1/10.000)

	ΧΡΗΣΕΙΣ	ΕΠΕΚΤΑΣΕΙΣ (στρ.)	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΚΤΑΣΗ (στρ.)	%
Θήβα	ΒΙΟΠΑ ΜΕ ΠΕΡΠΟ	331,7	888,6	43%
	ΒΙΟΠΑ προς εξυγίανση ΜΕ Κ.Ο.Δ.	114,2		
	ΒΙΟΠΑ ΜΕ Κ.Ο.Δ.	442,7		
	ΧΟΝΔΡΕΜΠΟΡΙΟ ΜΕ ΠΕΡΠΟ	239,7	342,7	17%
	ΧΟΝΔΡΕΜΠΟΡΙΟ ΜΕ Κ.Ο.Δ.	103,0		
	ΠΟΛΕΟΔ.ΚΕΝΤΡΟ-ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΣ	117,7	260,1	13%
	ΠΟΛΕΟΔ.ΚΕΝΤΡΟ-ΔΙΟΙΚΗΣΗ	142,4		
	ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΟ ΠΑΡΚΟ	90,3	187,6	9%
	ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΣ / ΑΝΑΨΥΧΗ	97,3		
	ΜΕΓΑΛΟΙ ΠΟΛΟΙ ΠΡΑΣΙΝΟΥ	365,4	365,4	18%
	ΣΥΝΟΛΟ	**2.044**	**2.044**	**100%**

Πίνακας Π.3.2-Π.5: **Παραγωγικές Ζώνες (πλην Επιχειρηματικού Πάρκου) κατά είδος και χρήση** (Χάρτες Π.3/8, Π.3/9 - 1/10.000)

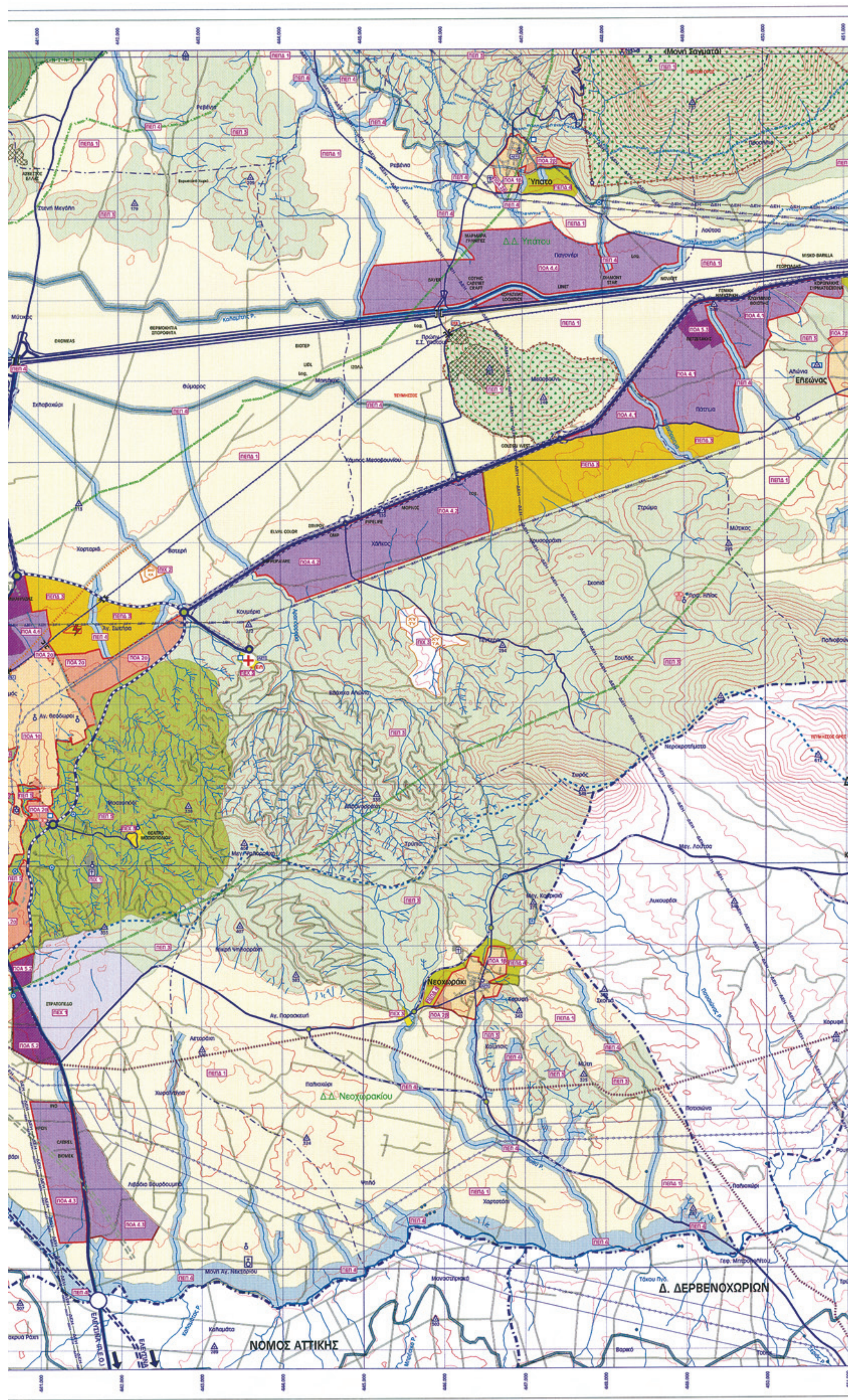
ΧΩΡΟΣ		ΕΠΕΚΤΑΣΕΙΣ (στρ.)	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΚΤΑΣΗ (στρ.)	%
ΠΟΑ 5.2	ΠΕΡΠΟ (Ν. ΘΗΒΑΣ) - ΒΙΟΠΑ προς εξυγίανση	364,1	364,1	3,7%
ΠΟΑ 5.3	ΠΕΡΠΟ (ΠΕΤΖΕΤΑΚΗΣ) - ΒΙΠΑ	157,5	5.971,7	60,8%
ΠΟΑ 4.1	ΔΥΤΙΚΑ ΕΛΕΩΝΑ - ΒΕΠΕ	2.079,9		
ΠΟΑ 4.2	ΑΝΑΤΟΛΙΚΑ ΘΗΒΑΣ -ΒΙΠΑ	1.921,7		
ΠΟΑ 4.3	Ν. ΘΗΒΑ - ΒΙΠΑ	1.812,6		
ΠΟΑ 4.4	ΝΟΤΙΑ ΥΠΑΤΟΥ -ΒΙΟΠΑ	3.004,0	3.386,3	34,5%
ΠΟΑ 4.5	ΑΝΑΤΟΛΙΚΑ ΕΛΕΩΝΑ - ΒΙΟΠΑ	382,3		
	ΑΝΑΤΟΛΙΚΑ ΕΛΕΩΝΑ - Χονδρεμπόριο	101,2	101,2	1,0%
	ΣΥΝΟΛΟ	**9.823**	**9.823**	**100%**

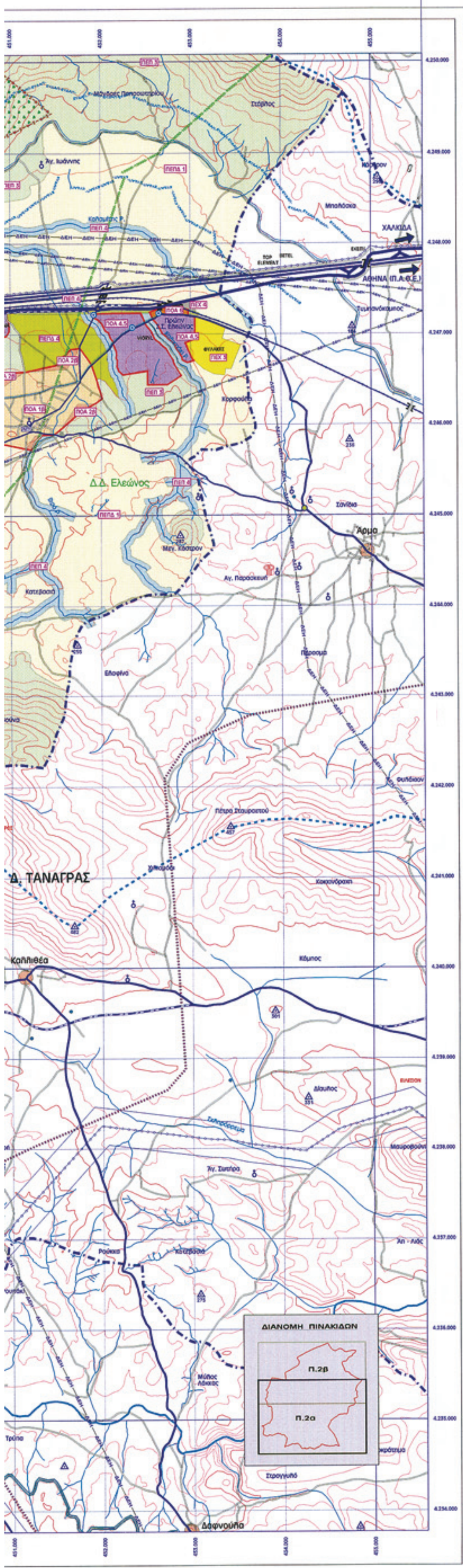


ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ
Για τεχνικούς λόγους στο σχεδιάγραμμα, έγινε σμίκρυνση, κατά ποσοστό 59%

Δ. ΒΑΓΙΩΝ
ΛΙΒΑΔΕΙΑ (Π.Ε.Ο.)
Δ.Δ. Θηβαίων
Θήβα
Δ. ΘΕΣΠΙΕΩΝ
Αμπελοχώρι
Δ.Δ. Αμπελοχωρίου
Λουτούφιον
Δ. ΠΛΑΤΑΙΩΝ
Μελισσοχώριον

ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ
Για τεχνικούς λόγους στο σχεδιάγραμμα, έγινε σμίκρυνση, κατά ποσοστό 34%


Δ.Δ. Υπάτου
Υπάτο
Επεώνας
Νεοχωράκι
Δ.Δ. Νεοχωρακίου
Δ. ΔΕΡΒΕΝΟΧΩΡΙΩΝ
ΝΟΜΟΣ ΑΤΤΙΚΗΣ



ΥΠΟΜΝΗΜΑ

ΥΠΟΒΑΘΡΟ

ΓΕΩΔΑΙΤΙΚΟ ΣΥΣΤΗΜΑ ΑΝΑΦΟΡΑΣ: ΕΓΣΑ 87

ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΑ ΟΡΙΑ

ΦΥΣΙΚΟΓΕΩΓΡΑΦΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

ΟΙΚΙΣΤΙΚΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ / ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

1. ΟΙΚΙΣΜΟΙ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ

Θήβα — Αμπελοχώρι — Πλατανάκια

2. ΑΛΛΟΙ ΟΙΚΙΣΜΟΙ

ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΣ - ΑΝΑΨΥΧΗ - ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ

Καδμεία

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ

ΟΡΙΑ

ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ ΤΟΥ ΓΠΣ

1. Περιοχές Οικιστικής Ανάπτυξης (ΠΟΑ)
2. Περιοχές Ειδικής Προστασίας (ΠΕΠ)
3. Περιοχές Ελέγχου & Περιορισμού Δόμησης (ΠΕΠΔ)
4. Περιοχές Ιδιαίτερων Χρήσεων (ΠΙΧ)

ΓΕΝΙΚΕΣ ΑΣΤΙΚΕΣ ΥΠΟΔΟΜΕΣ

ΑΛΛΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΥΠΟΔΟΜΗ

ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΛΑΤΟΜΕΙΩΝ

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΟΣ
ΔΗΜΟΣ ΘΗΒΑΙΩΝ

Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Δημοτικής Ενότητας Θηβαίων

Π.2α Οργάνωση Χρήσεων Γης & Προστασία Περιβάλλοντος

ΚΛΙΜΑΚΑ 1/25.000 — ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ 2011

ΑΝΑΔΟΧΟΣ

ΣΥΜΠΡΑΞΗ:
EDP S.A.
Φανή Μπτεράκη - Μπάζου

ΟΜΑΔΑ ΜΕΛΕΤΗΣ

Μάρθα Χουσιανάκου — Χωροτάκτης και Πολεοδόμος
Φανή Μπτεράκη - Μπάζου — Αρχιτέκτων Μηχανικός - Πολεοδόμος (M.Sc.)
Χρυσάνθη Αραμπατζή - Καρρά — Αρχιτέκτων Μηχανικός - Χωροτάκτης
Πατρίκ Μπενσέ — Πολιτικός Μηχανικός - Συγκοινωνιολόγος
Κατερίνα Μαραγκουδάκη — Μηχανικός Πολεοδομίας και Χωροταξίας

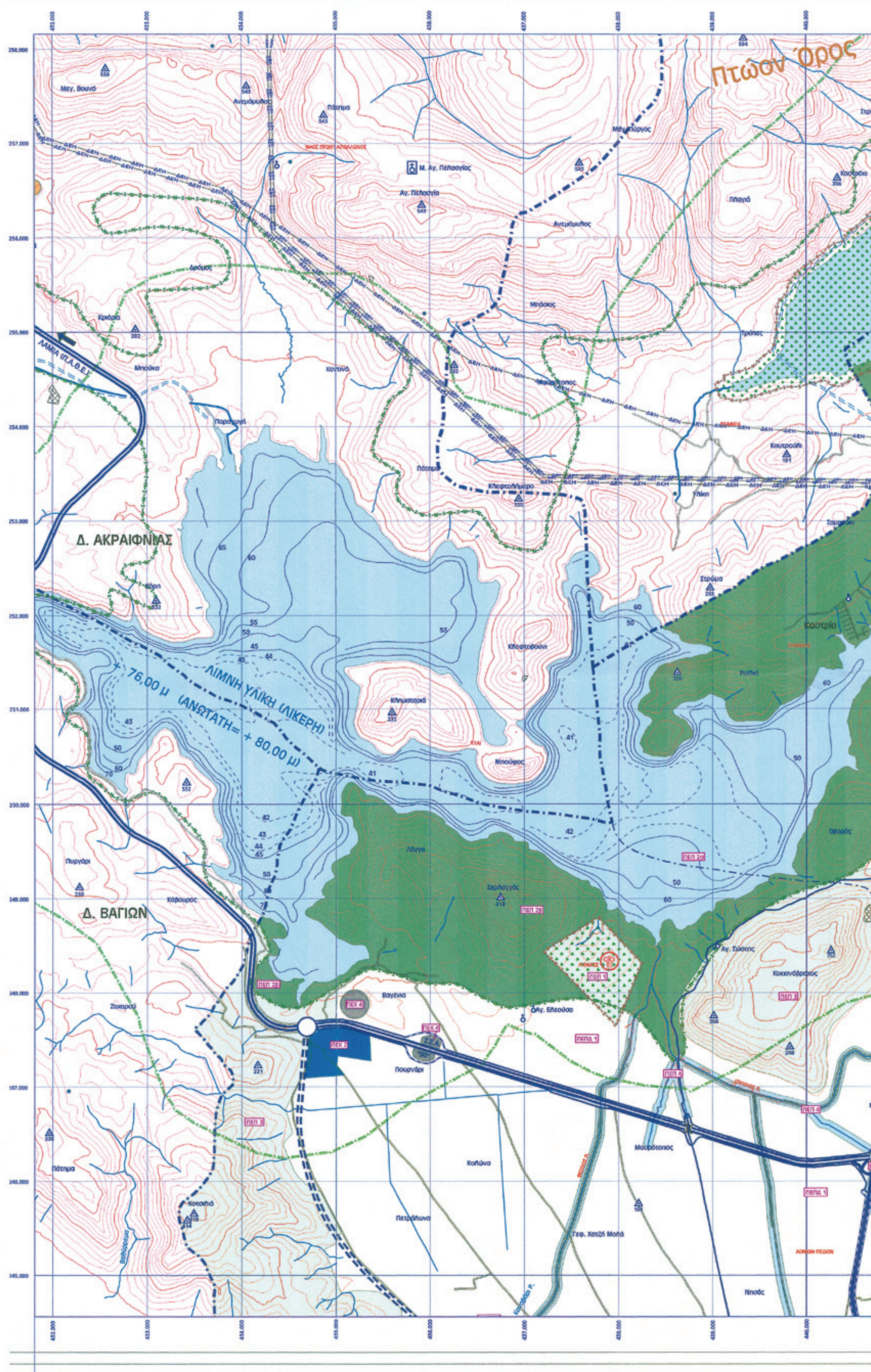
ΝΟΜΙΜΟΣ ΕΚΠΡΟΣΩΠΟΣ

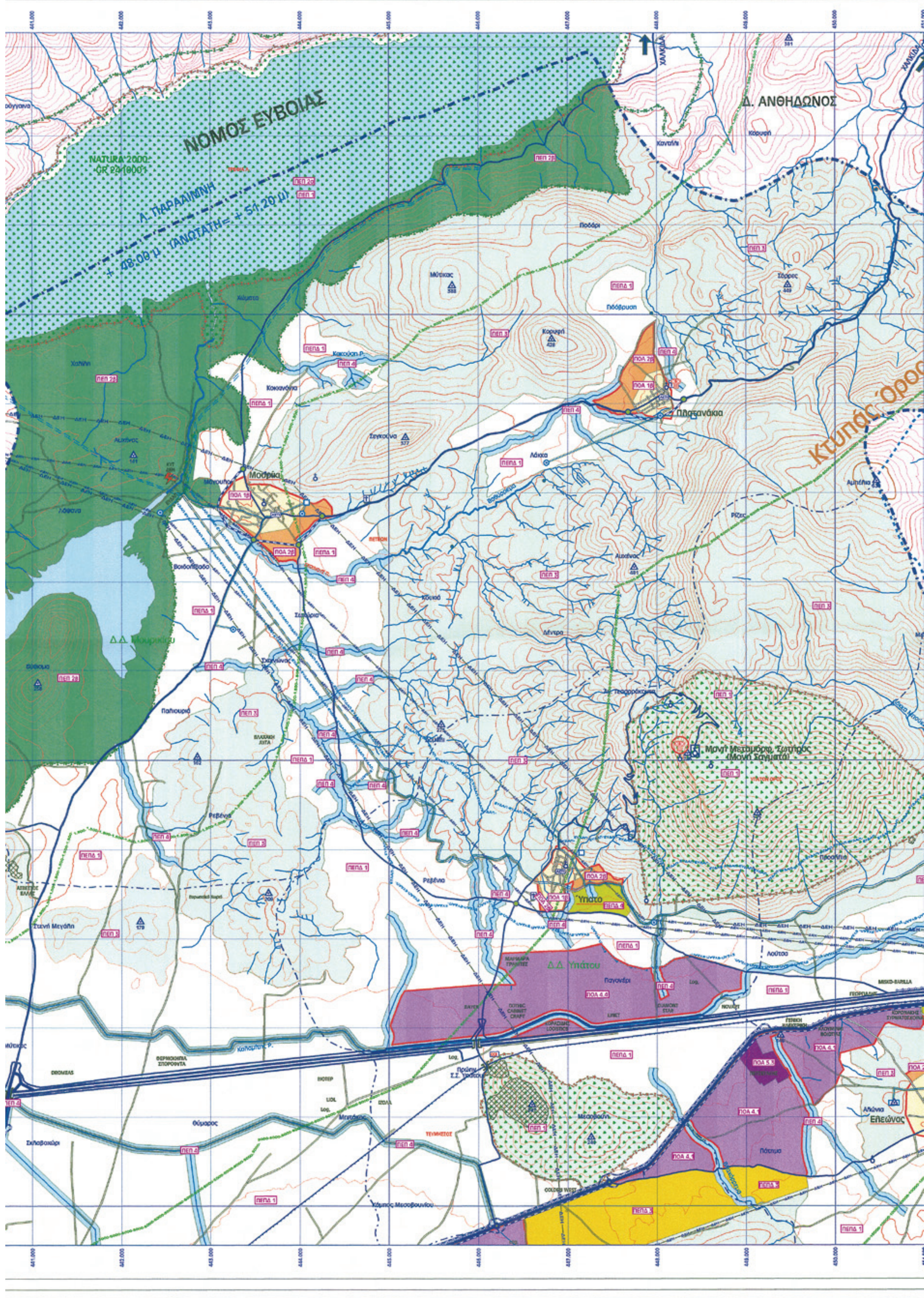
Μάρθα Χουσιανάκου
Ομήρου 60
171 21 Ν.Σμύρνη
fax 210 9314220
email edpsa@tee.gr

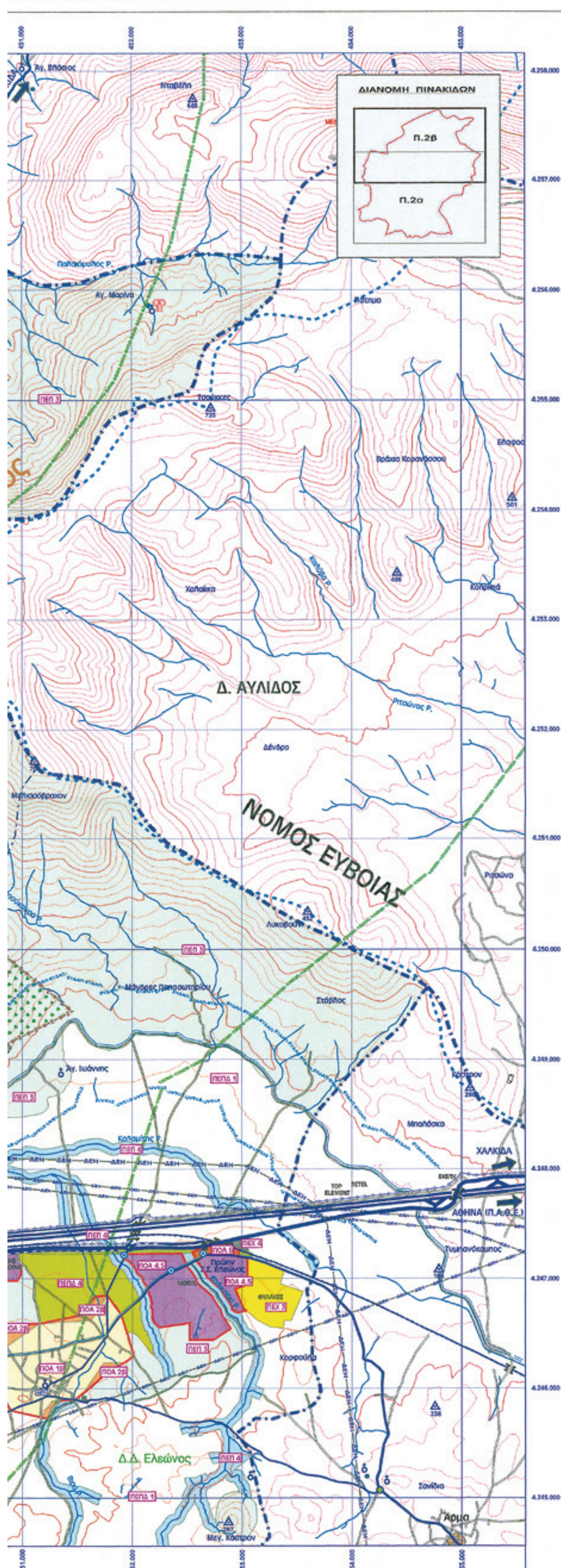
ΕΙΔΙΚΟΙ ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ

Ιωάννης Γοργογιάννης — Οικονομολόγος
Ευσταθία Βαλάντζα — Μηχανικός Περιβάλλοντος M.Sc.
Θωμάς Τσοσιός — Γεωλόγος
Δήμητρα Κυρίλλου — Πολιτικός Μηχανικός - Υδραυλικός
Ευαγγελία Γεωργίου — Dr Αρχαιολόγος
Ηρώ Δερμιτζάκη — Αρχαιολόγος

ΣΥΝΤΑΞΗ	ΕΠΙΒΛΕΨΗ	ΘΕΩΡΗΣΗ
ΠΑΤΡΙΚ ΜΠΕΝΣΕ ΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ		Δ/ΝΣΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΑΠΟΚΕΝΤΡΩΜΕΝΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ - ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΑΣ ΤΟ ΠΑΡΟΝ ΣΥΝΟΔΕΥΕΙ ΤΗΝ ΑΡΙΘ. 1712/70133/13-6-12 ΑΠΟΦΑΣΗ ΜΑΣ ΛΑΜΙΑ 13/6/12 Η ΠΡΟΪΣΤ. Δ/ΝΣΗΣ ΑΓΓΕΛΙΤΣΑ ΠΑΠΑΡΙΖΟΥ ΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ Ο ΑΡΜΟΔΙΟΣ ΥΠΑΛΛΗΛΟΣ ΞΑΝΤΖΗΣ ΘΩΜΑΣ ...ΛΟΓΟΣ ΜΗΧ. # ΜΗΧ. ΗΥ
Π. Μπενσέ Πολιτικός Μηχανικός	Σωτηρία Κάστιζα Πολιτικός Μηχανικός	Λάμπρος Σερβετάς Δ/ντης Τ.Υ.Δ.Θ.


Πτώον Όρος
Δ. ΑΚΡΑΙΦΝΙΑΣ
Δ. ΒΑΓΙΩΝ
ΛΙΜΝΗ ΥΛΙΚΗ (ΛΙΚΕΡΗ)
+ 76,00 μ (ΑΝΩΤΑΤΗ= + 80,00 μ)


ΝΟΜΟΣ ΕΥΒΟΙΑΣ
Δ. ΑΝΘΗΔΩΝΟΣ
Κτυπάς Όρος
Μοδρύα
Πληγανάκια
Υπάτο
Δ.Δ. Υπάτου
Δ.Δ. Μουρικίου
Ελεώνας
ΠΟΑ 1Β
ΠΟΑ 2Β
ΠΕΠ 1
ΠΕΠ 2Β
ΠΕΠ 3
ΠΕΠ 4
ΠΕΠΔ 1
ΠΟΑ 4.1
ΠΟΑ 5.1
ΠΟΑ 6.1
ΠΕΠΔ 3



ΥΠΟΜΝΗΜΑ

ΥΠΟΒΑΘΡΟ: ΒΛΕΠΕ ΧΑΡΤΗ Π.2.α

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ

ΟΡΙΑ

- ΟΡΙΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΜΕΝΩΝ Ή ΠΡΟΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗ ΠΕΡΙΟΧΩΝ
- ΟΡΙΟ Γ.Π.Σ. Ν.1337/83
- ΟΡΙΟ NATURA 2000
- ΖΩΝΕΣ ΥΛΙΚΗΣ
- ΖΩΝΗ ΕΥΔΑΠ

ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ ΤΟΥ ΓΠΣ

1. Περιοχές Οικιστικής Ανάπτυξης (ΠΟΑ)

2. Περιοχές Ειδικής Προστασίας (ΠΕΠ)

3. Περιοχές Ελέγχου & Περιορισμού Δόμησης (ΠΕΠΔ)

4. Περιοχές Ιδιαίτερων Χρήσεων (ΠΙΧ)

ΓΕΝΙΚΕΣ ΑΣΤΙΚΕΣ ΥΠΟΔΟΜΕΣ

ΑΛΛΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΥΠΟΔΟΜΗ

ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΛΑΤΟΜΕΙΩΝ



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΟΣ
ΔΗΜΟΣ ΘΗΒΑΙΩΝ



Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Δημοτικής Ενότητας Θηβαίων

Π.2β Οργάνωση Χρήσεων Γης & Προστασία Περιβάλλοντος

ΚΛΙΜΑΚΑ 1/25.000 | ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ 2011

ΑΝΑΔΟΧΟΣ

ΣΥΜΠΡΑΞΗ :
EDP S.A.
Φανή Μπεαράκη - Μπάζου

ΟΜΑΔΑ ΜΕΛΕΤΗΣ

Μάρθα Χουσιανάκου	Χωροτάκτης και Πολεοδόμος
Φανή Μπεαράκη - Μπάζου	Αρχιτέκτων Μηχανικός - Πολεοδόμος (M.Sc.)
Χρυσάνθη Αραμπατζή - Καρρά	Αρχιτέκτων Μηχανικός - Χωροτάκτης
Πατρίκ Μπενσέ	Πολιτικός Μηχανικός - Συγκοινωνιολόγος
Κατερίνα Μοραγκουδάκη	Μηχανικός Πολεοδομίας και Χωροταξίας

ΝΟΜΙΜΟΣ ΕΚΠΡΟΣΩΠΟΣ

Μάρθα Χουσιανάκου
Ομήρου 60
171 21 Ν.Σμύρνη
fax 210 9314220
email edpsa@tee.gr

ΕΙΔΙΚΟΙ ΕΠΙΣΤΗΜΟΝΕΣ

Ιωάννης Γοργογιάννης	Οικονομολόγος
Ευσταθία Βαλιάντζα	Μηχανικός Περιβάλλοντος M.Sc.
Θωμάς Τασσιός	Γεωλόγος
Δήμητρα Κυρίλλου	Πολιτικός Μηχανικός - Υδραυλικός
Ευαγγελία Γεωργίου	Dr Αρχαιολόγος
Ηρώ Δερμιτζάκη	Αρχαιολόγος

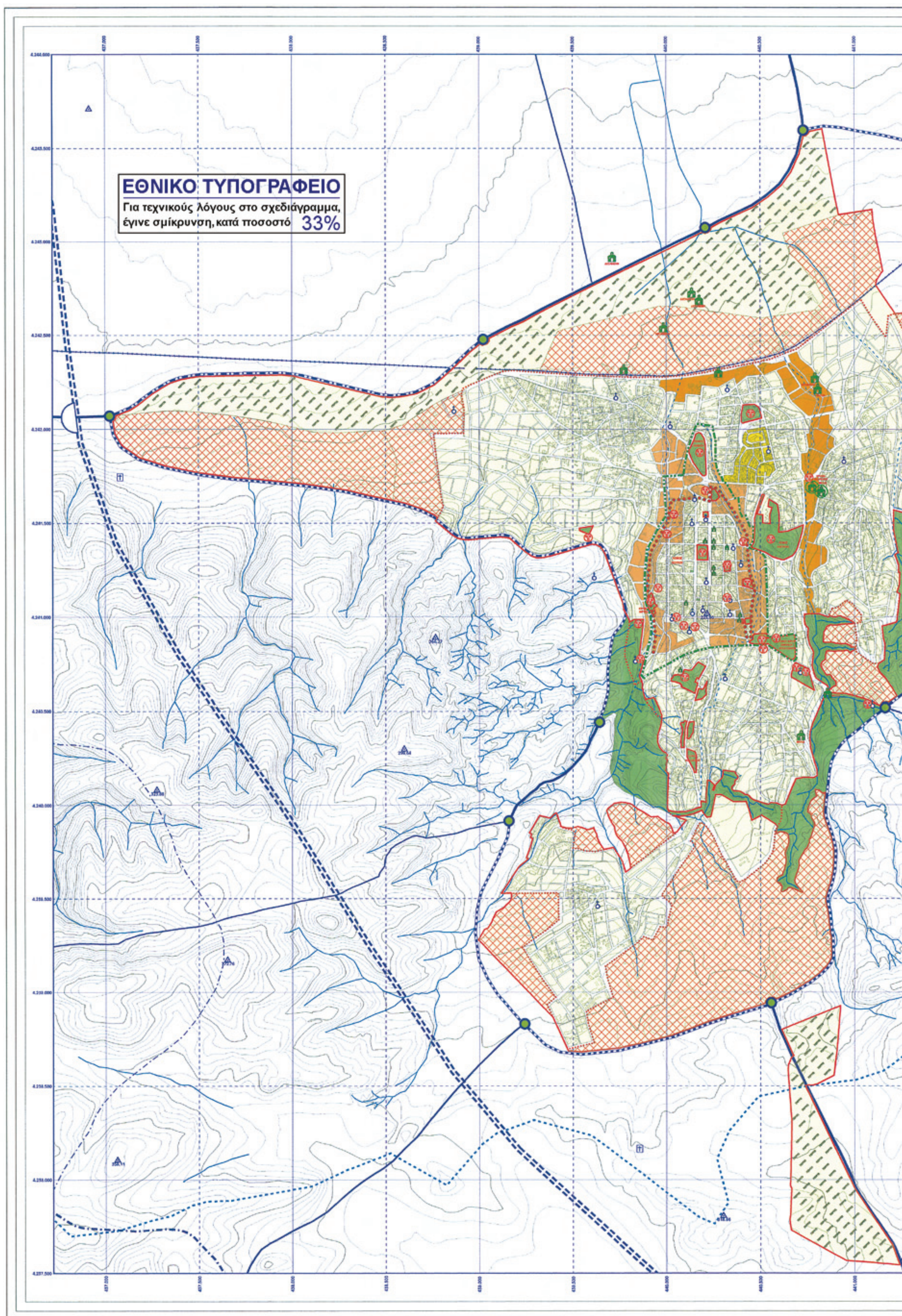
ΣΥΝΤΑΞΗ	ΕΠΙΒΛΕΨΗ	ΘΕΩΡΗΣΗ
Π. Μπενσέ Πολιτικός Μηχανικός	Σωτηρία Κάστιζα Πολιτικός Μηχανικός	Λάμπρος Σερβετάς Δ/ντης Τ.Υ.Δ.Θ.

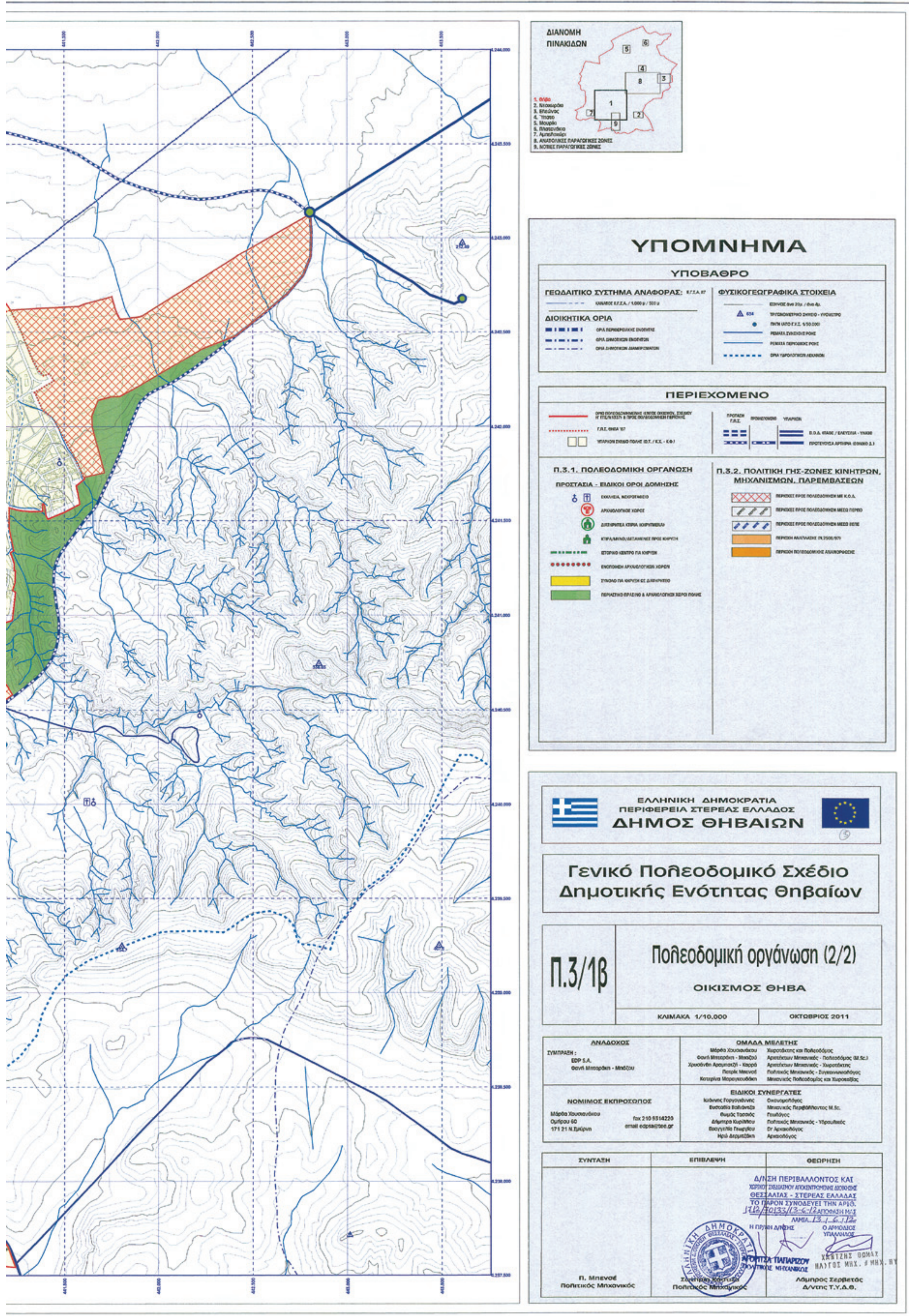
Δ/ΝΣΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΑΠΟΚΕΝΤΡΩΜΕΝΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ - ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΑΣ
ΤΟ ΠΑΡΟΝ ΣΥΝΟΔΕΥΕΙ ΤΗΝ ΑΡΙΘ. 1712/70133/13-6-12 ΑΠΟΦΑΣΗ ΜΑΣ
ΛΑΜΙΑ 13/6/12
Η ΠΡΟΪΣΤ. Δ/ΝΣΗΣ
ΓΚΟΡΙΤΣΑ ΠΑΠΑΡΙΖΟΥ
ΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ
Ο ΑΡΜΟΔΙΟΣ ΥΠΑΛΛΗΛΟΣ
ΧΑΝΤΖΗΣ ΘΩΜΑΣ
ΗΛ/ΓΟΣ ΜΗΧ. & ΜΗΧ. Η/Υ

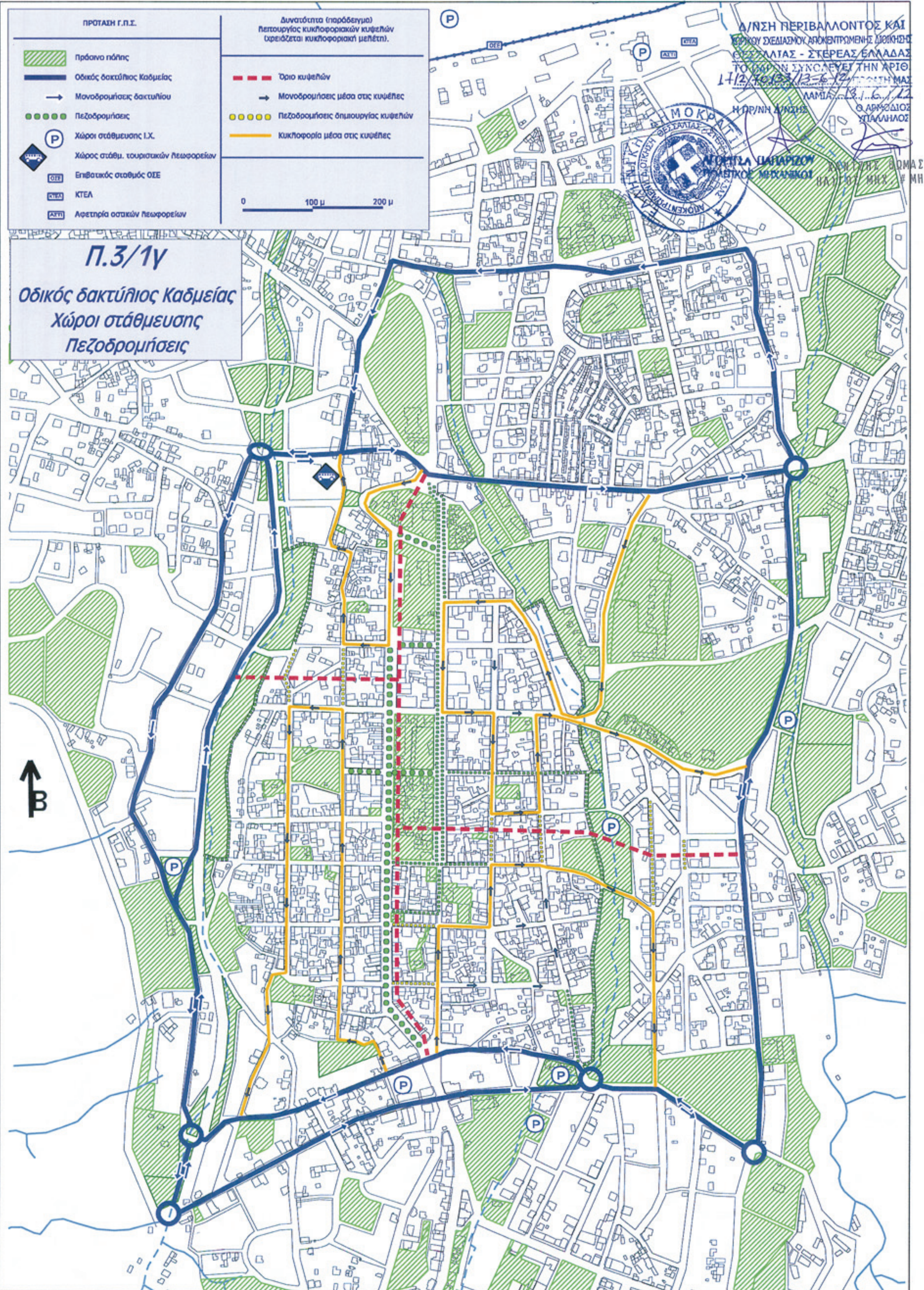


ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ
Για τεχνικούς λόγους στο σχεδιάγραμμα, έγινε σμίκρυνση, κατά ποσοστό 33%

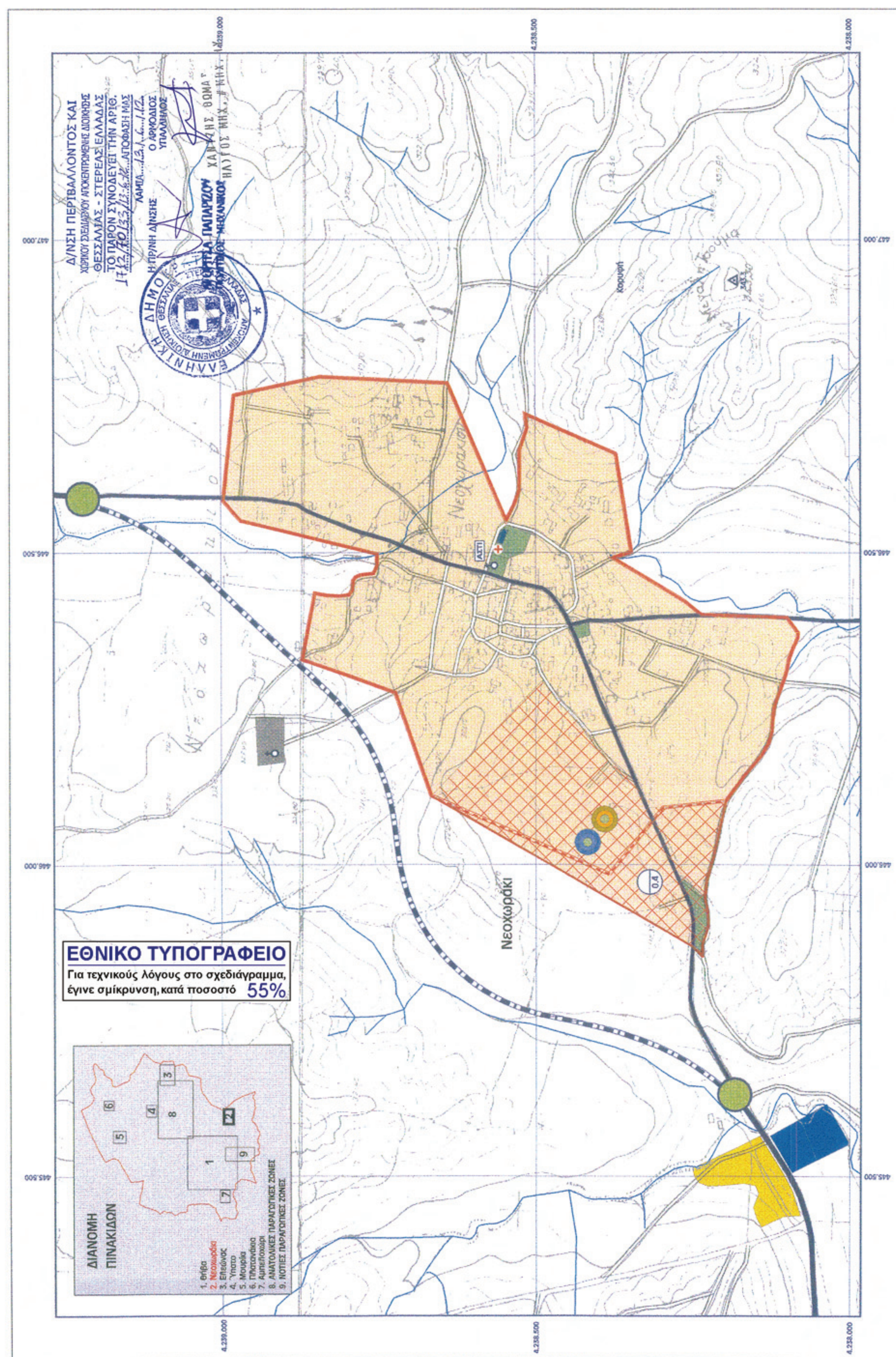

ΔΙΑΝΟΜΗ ΠΙΝΑΚΙΔΩΝ
ΥΠΟΜΝΗΜΑ
ΥΠΟΒΑΘΡΟ
ΓΕΩΔΑΙΤΙΚΟ ΣΥΣΤΗΜΑ ΑΝΑΦΟΡΑΣ
ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΑ ΟΡΙΑ
ΦΥΣΙΚΟΓΕΩΓΡΑΦΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ
ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ
Π.3.1. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ
ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ-ΕΝΟΤΗΤΕΣ-ΠΛΑΙΣΙΟ ΔΟΜΗΣΗΣ
ΑΣΤΙΚΗ ΔΟΜΗ - ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ
ΝΕΟΙ ΠΟΛΟΙ ΧΡΗΣΕΩΝ
Π.3.3. ΓΕΝΙΚΕΣ ΑΣΤΙΚΕΣ ΥΠΟΔΟΜΕΣ
ΑΛΛΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΥΠΟΔΟΜΗ
ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΟΣ
ΔΗΜΟΣ ΘΗΒΑΙΩΝ
Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο
Δημοτικής Ενότητας Θηβαίων
Π.3/1α
Πολεοδομική οργάνωση (1/2)
ΟΙΚΙΣΜΟΣ ΘΗΒΑ
ΚΛΙΜΑΚΑ 1/10.000
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ 2011
ΑΝΑΔΟΧΟΣ
ΣΥΜΠΡΑΞΗ :
EDP S.A.
ΟΜΑΔΑ ΜΕΛΕΤΗΣ
ΕΙΔΙΚΟΙ ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ
ΝΟΜΙΜΟΣ ΕΚΠΡΟΣΩΠΟΣ
Ομήρου 60
fax 210 9314220
email edpsa@tee.gr
ΣΥΝΤΑΞΗ
ΕΠΙΒΛΕΨΗ
ΘΕΩΡΗΣΗ
Δ/ΝΣΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ
ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ - ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΑΣ
ΤΟ ΠΑΡΟΝ ΣΥΝΟΔΕΥΕΙ ΤΗΝ ΑΡΙΘ.
ΑΠΟΦΑΣΗ ΜΑΣ
Π. Μπενοέ
Πολιτικός Μηχανικός
Πολιτικός Μηχανικός
Λάμπρος Σερβετάς
Δ/ντης Τ.Υ.Δ.Θ.


ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ
Για τεχνικούς λόγους στο σχεδιάγραμμα,
έγινε σμίκρυνση, κατά ποσοστό 33%


ΔΙΑΝΟΜΗ
ΠΙΝΑΚΙΔΩΝ
ΥΠΟΜΝΗΜΑ
ΥΠΟΒΑΘΡΟ
ΓΕΩΔΑΙΤΙΚΟ ΣΥΣΤΗΜΑ ΑΝΑΦΟΡΑΣ:
ΦΥΣΙΚΟΓΕΩΓΡΑΦΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ
ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΑ ΟΡΙΑ
ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ
Π.3.1. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ
ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ - ΕΙΔΙΚΟΙ ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ
Π.3.2. ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΓΗΣ-ΖΩΝΕΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ, ΜΗΧΑΝΙΣΜΩΝ, ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΩΝ
ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΟΣ
ΔΗΜΟΣ ΘΗΒΑΙΩΝ
Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο
Δημοτικής Ενότητας Θηβαίων
Π.3/1β
Πολεοδομική οργάνωση (2/2)
ΟΙΚΙΣΜΟΣ ΘΗΒΑ
ΚΛΙΜΑΚΑ 1/10.000
ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ 2011
ΑΝΑΔΟΧΟΣ
ΣΥΜΠΡΑΞΗ :
EDP S.A.
ΟΜΑΔΑ ΜΕΛΕΤΗΣ
ΕΙΔΙΚΟΙ ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ
ΝΟΜΙΜΟΣ ΕΚΠΡΟΣΩΠΟΣ
ΣΥΝΤΑΞΗ
ΕΠΙΒΛΕΨΗ
ΘΕΩΡΗΣΗ
Δ/ΝΣΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ
ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ - ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΑΣ
ΤΟ ΠΑΡΟΝ ΣΥΝΟΔΕΥΕΙ ΤΗΝ ΑΡΙΘ.
Π. Μπενσέ
Πολιτικός Μηχανικός
Λάμπρος Σερβετάς
Δ/ντης Τ.Υ.Δ.Θ.



ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ
Για τεχνικούς λόγους στο σχεδιάγραμμα, έγινε σμίκρυνση, κατά ποσοστό 55%


Δ/ΝΣΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ
ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΑΠΟΚΕΝΤΡΩΜΕΝΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ
ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ - ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΑΣ
ΤΟ ΠΑΡΟΝ ΣΥΝΟΔΕΥΕΙ ΤΗΝ ΑΡΙΘ.
Ο ΑΡΜΟΔΙΟΣ ΥΠΑΛΛΗΛΟΣ
Νεοχωράκι
ΑΣΤ
0.4
ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ
Για τεχνικούς λόγους στο σχεδιάγραμμα, έγινε σμίκρυνση, κατά ποσοστό 55%
ΔΙΑΝΟΜΗ ΠΙΝΑΚΙΔΩΝ
1. Θήβα
2. Νεοχωράκι
3. Ελεώνας
4. Ύπατο
5. Μουρίκι
6. Πλατανάκια
7. Αμπελοχώρι
8. ΑΝΑΤΟΛΙΚΕΣ ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΕΣ ΖΩΝΕΣ
9. ΝΟΤΙΕΣ ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΕΣ ΖΩΝΕΣ
4.239.000
4.238.500
4.238.000
447.000
446.500
446.000
445.500

ΥΠΟΜΝΗΜΑ

ΥΠΟΒΑΘΡΟ

ΓΕΩΔΑΙΤΙΚΟ ΣΥΣΤΗΜΑ ΑΝΑΦΟΡΑΣ: Ε.Γ.Σ.Α. 87

ΚΑΝΑΒΟΣ Ε.Γ.Σ.Α. / 500 μ

ΦΥΣΙΚΟΓΕΩΓΡΑΦΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

634 ΤΡΙΓΩΝΟΜΕΤΡΙΚΟ ΣΗΜΕΙΟ - ΥΨΟΜΕΤΡΟ

ΠΗΓΗ (ΑΠΟ Γ.Υ.Σ. 1/50.000)

ΡΕΜΑΤΑ ΣΥΝΕΧΟΥΣ ΡΟΗΣ

ΡΕΜΑΤΑ ΠΕΡΙΟΔΙΚΗΣ ΡΟΗΣ

ΟΡΙΑ ΥΔΡΟΛΟΓΙΚΩΝ ΛΕΚΑΝΩΝ

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ

ΟΡΙΟ ΟΙΚΙΣΜΟΥ

ΟΡΙΟ ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΟΥ ΧΩΡΟΥ / ΙΣΤΟΡΙΚΟΥ ΤΟΠΟΥ Η' ΙΔΙΑΙΤΕΡΟΥ ΦΥΣΙΚΟΥ ΚΑΛΛΟΥΣ

Π.3.1. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ

ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ-ΕΝΟΤΗΤΕΣ-ΠΛΑΙΣΙΟ ΔΟΜΗΣΗΣ

ΟΡΙΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΜΕΝΗΣ (ΕΝΤΟΣ ΟΙΚΙΣΜΟΥ Η' ΣΧΕΔΙΟΥ) & ΠΡΟΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

0.4 ΜΕΣΟΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ ΕΠΕΚΤΑΣΕΩΝ

ΑΣΤΙΚΗ ΔΟΜΗ - ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ

- ΤΟΠΙΚΑ ΚΕΝΤΡΑ
- ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΓΕΝΙΚΗ
- ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΑΜΙΓΗΣ
- ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ - ΒΙΟΤΕΧΝΙΑ
- ΧΟΝΔΡΕΜΠΟΡΙΟ
- ΚΟΙΝΩΦΕΛΕΙΣ ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΕΙΣ
  - ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ Α' & Β' ΒΑΘΜΙΑ
  - ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΣ
  - ΔΙΟΙΚΗΣΗ/ΥΓΕΙΑ/ΠΡΟΝΟΙΑ
  - ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΣ
- ΑΣΤΙΚΟ ΠΡΑΣΙΝΟ-ΕΛΕΥΘΕΡΟΙ ΧΩΡΟΙ
- ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ - ΑΝΑΨΥΧΗ
- ΙΔΙΑΙΤΕΡΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ (ΝΕΚΡΟΤΑΦΕΙΑ κλπ)

ΝΕΟΙ ΣΥΝΘΕΤΟΙ ΠΟΛΟΙ

- ΠΟΛΟΣ ΠΛΑΤΕΙΑ - ΠΡΑΣΙΝΟ - ΠΑΙΔΙΚΗ ΧΑΡΑ
- ΠΟΛΟΣ ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΥ Η'/ΚΑΙ ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ - ΠΡΑΣΙΝΟ
- ΠΟΛΟΣ ΥΓΕΙΑ - ΠΡΟΝΟΙΑ - ΠΡΑΣΙΝΟ

ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ - ΕΙΔΙΚΟΙ ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

- ΕΚΚΛΗΣΙΑ, ΜΟΝΗ
- Καδμεία — ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ - ΚΗΡΥΓΜΕΝΟ ΜΝΗΜΕΙΟ - ΜΝΗΜΕΙΟ
- ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΑ ΚΤΙΡΙΑ / ΑΞΙΟΛΟΓΑ

Π.3.2. ΖΩΝΕΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ, ΜΗΧΑΝΙΣΜΩΝ, ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΩΝ

- ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΠΡΟΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗ ΜΕ Κ.Ο.Δ.
- ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΠΡΟΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗ ΜΕΣΩ ΠΕΡΠΟ
- ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΠΡΟΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΗΣΗ ΜΕΣΩ ΒΕΠΕ

Π.3.3. ΓΕΝΙΚΕΣ ΑΣΤΙΚΕΣ ΥΠΟΔΟΜΕΣ

ΠΡΟΤΑΣΗ Γ.Π.Σ. / ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΟ / ΥΠΑΡΧΟΝ

- Β.Ο.Δ. (ΠΑΘΕ / ΕΛΕΥΣΙΝΑ - ΥΛΙΚΗ)
- ΠΡΩΤΕΥΟΥΣΑ ΑΡΤΗΡΙΑ (ΕΘΝΙΚΟ Δ.)
- ΙΣΟΠΕΔΟΣ ΚΟΜΒΟΣ ΜΕ ΚΥΚΛΙΚΗ ΠΟΡΕΙΑ
- ΔΕΥΤΕΡΕΥΟΥΣΑ ΑΡΤΗΡΙΑ (ΕΠΑΡΧΙΑΚΟ Δ.)
- ΣΥΛΛΕΚΤΗΡΙΑ (ΔΗΜΟΤΙΚΟ Δ.)
- ΥΠΟΛΟΙΠΟ ΑΣΦΑΛΤΟΣΤΡΩΜΕΝΟ Ο.Δ.
- ΑΓΡΟΤΙΚΟΙ ΧΩΜΑΤΟΔΡΟΜΟΙ
- ΓΕΦΥΡΕΣ (ΑΝΩ/ΚΑΤΩ ΠΕΡΑΣΜΑΤΑ)
- ΑΣΤΙΚΕΣ ΣΥΓΚΟΙΝΩΝΙΕΣ
- ΔΙΠΛΗ ΗΛΕΚΤΡΟΔΟΤΗΜΕΝΗ ΓΡΑΜΜΗ ΟΣΕ
- ΓΡΑΜΜΗ ΟΣΕ ΠΡΟΣ ΒΙΠΕ ΘΙΣΒΗΣ

ΑΛΛΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΥΠΟΔΟΜΗ

ΥΠΑΡΧΟΝ

- ΓΡΑΜΜΕΣ ΔΕΗ ΥΨΗΛΗΣ ΤΑΣΗΣ
- ΥΠΟΣΤΑΘΜΟΣ ΔΕΗ
- ΑΓΩΓΟΣ ΦΥΣΙΚΟΥ ΑΕΡΙΟΥ
- ΑΓΩΓΟΣ ΚΑΥΣΙΜΩΝ
- ΒΑΣΙΚΟΣ ΑΓΩΓΟΣ ΥΔΡΕΥΣΗΣ
- ΥΔΑΤΟΠΥΡΓΟΣ / ΔΕΞΑΜΕΝΗ ΑΝΤΛΙΟΣΤΑΣΙΟ / ΓΕΩΤΡΗΣΕΙΣ
- Ε.Υ.Δ.Α.Π. ΚΑΝΑΛΙ / ΑΓΩΓΟΣ
- ΕΥΔΑΠ-ΕΥΔΑΠ-ΕΥΔΑΠ- Ε.Υ.Δ.Α.Π. ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΟΣ
ΝΟΜΟΣ ΒΟΙΩΤΙΑΣ

ΔΗΜΟΣ ΘΗΒΑΙΩΝ

Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Γ.Π.Σ.) Δήμου Θηβαίων

Β2 στάδιο

Π.3/2

Πολεοδομική οργάνωση

ΟΙΚΙΣΜΟΣ ΝΕΟΧΩΡΑΚΙ

Διόρθωση αρ. 1 / 09-04-09	ΚΛΙΜΑΚΑ 1/5.000	ΑΠΡΙΛΙΟΣ 2009	ΜΕΛΕΤΗ Δ-177

ΑΝΑΔΟΧΟΣ

ΣΥΜΠΡΑΞΗ :
EDP S.A.
Φανή Μπαράκη - Μπάζου

ΟΜΑΔΑ ΜΕΛΕΤΗΣ

Μάρθα Χουσιανάκου	Χωροτάκτης και Πολεοδόμος
Φανή Μπαράκη - Μπάζου	Αρχιτέκτων Μηχανικός - Πολεοδόμος (M.Sc.)
Χρυσάνθη Αραμπατζή - Καρρά	Αρχιτέκτων Μηχανικός - Χωροτάκτης
Πατρίκ Μπενασέ	Πολιτικός Μηχανικός - Συγκοινωνιολόγος
Κατερίνα Μαραγκουδάκη	Μηχανικός Πολεοδομίας και Χωροταξίας

ΝΟΜΙΜΟΣ ΕΚΠΡΟΣΩΠΟΣ

Μάρθα Χουσιανάκου
Ομήρου 60
171 21 Ν.Σμύρνη

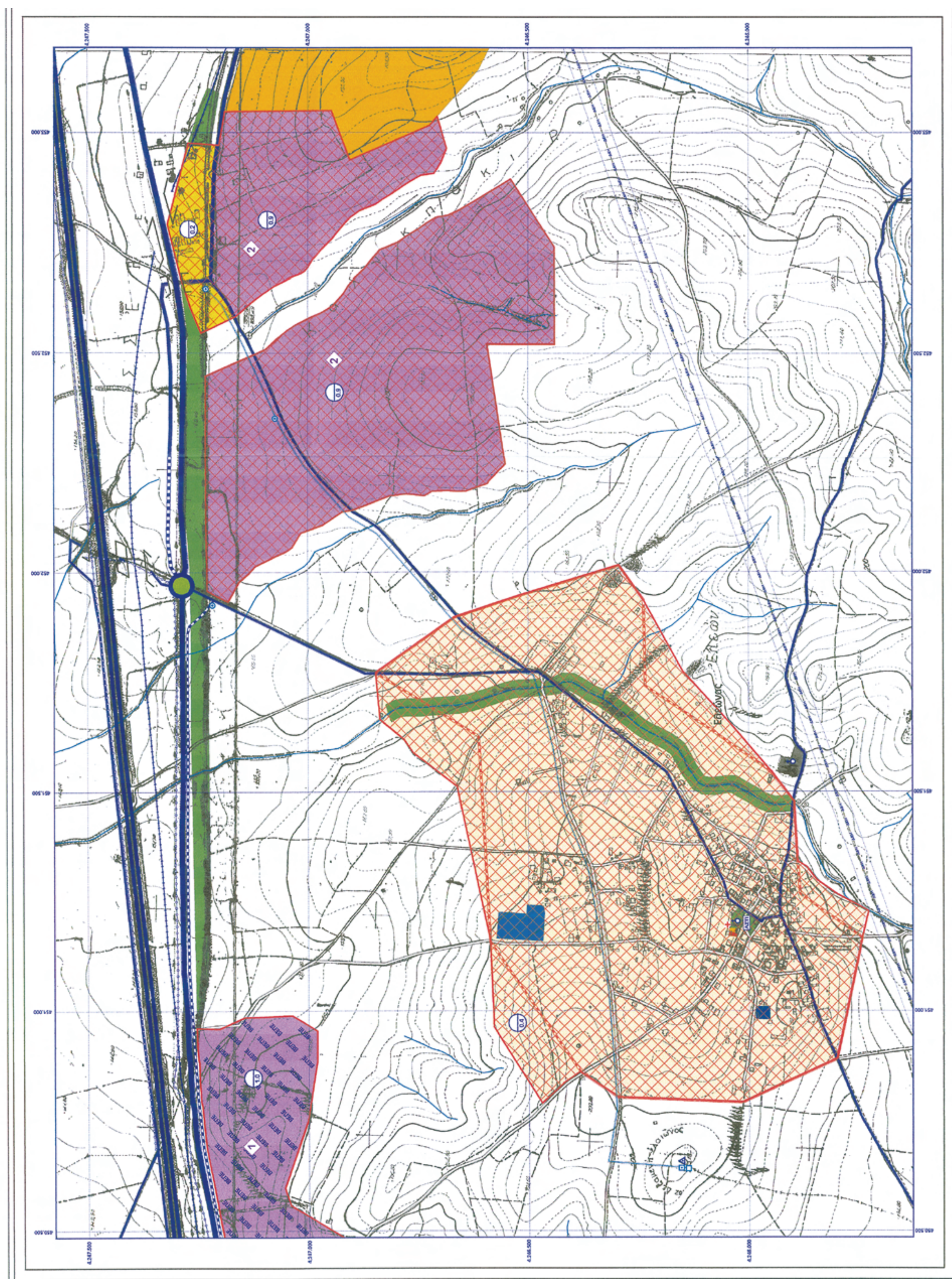
Τηλ. 210 9314221
fax 210 9314220
email edpsa@tee.gr

ΕΙΔΙΚΟΙ ΕΠΙΣΤΗΜΟΝΕΣ

Ιωάννης Γοργογιάννης	Οικονομολόγος
Ευσταθία Βαλιάντζα	Μηχανικός Περιβάλλοντος M.Sc.
Τασσιός Θωμάς	Γεωλόγος
Δήμητρα Κυρίλλου	Πολιτικός Μηχανικός - Υδραυλικός
Ευαγγελία Γεωργίου	Dr Αρχαιολόγος
Ηρώ Δερμιτζάκη	Αρχαιολόγος

ΣΥΝΤΑΞΗ	ΕΠΙΒΛΕΨΗ	ΘΕΩΡΗΣΗ
...Σ.Α. ... ΝΕΑ ΣΜΥΡΝΗ ΤΗΛ: 9314221 ΑΦΜ: 094265120	9/2009	ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ ΔΗΜΟΣ ΘΗΒΑΙΩΝ
Π. Μπενοσέ Πολιτικός Μηχανικός	Σωτηρία Κάστιζα Πολιτικός Μηχανικός	Λάμπρος Σερβετάς Δ/ντης Τ.Υ.Δ.Θ.

Το υπόβαθρο ανήκει στην Γεωγραφική Υπηρεσία Στρατού



ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ

Για τεχνικούς λόγους στο σχεδιάγραμμα, έγινε σμίκρυνση, κατά ποσοστό 37%

ΔΙΑΝΟΜΗ ΠΙΝΑΚΙΔΩΝ

ΥΠΟΜΝΗΜΑ

ΥΠΟΒΑΘΡΟ

ΓΕΩΔΑΙΤΙΚΟ ΣΥΣΤΗΜΑ ΑΝΑΦΟΡΑΣ: Ε.Γ.Σ.Α. 87

ΦΥΣΙΚΟΓΕΩΓΡΑΦΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ

Π.3.1. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ

ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ-ΕΝΟΤΗΤΕΣ-ΠΛΑΙΣΙΟ ΔΟΜΗΣΗΣ

ΑΣΤΙΚΗ ΔΟΜΗ - ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ

ΝΕΟΙ ΣΥΝΘΕΤΟΙ ΠΟΛΟΙ

ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ - ΕΙΔΙΚΟΙ ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

Π.3.2. ΖΩΝΕΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ, ΜΗΧΑΝΙΣΜΩΝ, ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΩΝ

Π.3.3. ΓΕΝΙΚΕΣ ΑΣΤΙΚΕΣ ΥΠΟΔΟΜΕΣ

ΑΛΛΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΥΠΟΔΟΜΗ

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΟΣ
ΔΗΜΟΣ ΘΗΒΑΙΩΝ

Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Δημοτικής Ενότητας Θηβαίων

Π.3/3

Πολεοδομική οργάνωση

ΟΙΚΙΣΜΟΣ ΕΛΕΩΝΑΣ

ΚΛΙΜΑΚΑ 1/5.000 | ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ 2011

ΑΝΑΔΟΧΟΣ

ΣΥΜΠΡΑΞΗ :
EDP S.A.
Φανή Μπιταράκη - Μπάζου

ΟΜΑΔΑ ΜΕΛΕΤΗΣ

Μάρθα Χουσιανάκου — Χωροτάκτης και Πολεοδόμος
Φανή Μπιταράκη - Μπάζου — Αρχιτέκτων Μηχανικός - Πολεοδόμος (M.Sc.)
Χρυσάνθη Αραμπατζή - Καρρά — Αρχιτέκτων Μηχανικός - Χωροτάκτης
Πατρίκ Μπενοέ — Πολιτικός Μηχανικός - Συγκοινωνιολόγος
Κατερίνα Μαραγκουδάκη — Μηχανικός Πολεοδομίας και Χωροταξίας

ΝΟΜΙΜΟΣ ΕΚΠΡΟΣΩΠΟΣ

Μάρθα Χουσιανάκου
Ομήρου 60
171 21 Ν.Σμύρνη
fax 210 9314220
email edpsa@tee.gr

ΕΙΔΙΚΟΙ ΕΠΙΣΤΗΜΟΝΕΣ

Ιωάννης Γαργαγιάννης — Οικονομολόγος
Ευσταθία Βαλιάντζα — Μηχανικός Περιβάλλοντος M.Sc.
Τασσιός Θωμάς — Γεωλόγος
Δήμητρα Κυρίλλου — Πολιτικός Μηχανικός - Υδραυλικός
Ευαγγελία Γεωργίου — Dr Αρχαιολόγος
Ηρώ Δαρμιτζάκη — Αρχαιολόγος

ΣΥΝΤΑΞΗ	ΕΠΙΒΛΕΨΗ	ΘΕΩΡΗΣΗ
Π. Μπενοέ Πολιτικός Μηχανικός	Σωτηρία Κάσσου Πολιτικός Μηχανικός	Δ/ΝΣΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΑΠΟΚΕΝΤΡΩΜΕΝΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ - ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΑΣ ΤΟ ΠΑΡΟΝ ΣΥΝΟΔΕΥΕΙ ΤΗΝ ΑΡΙΘ. 17/12/70133/13-6-12 ΑΠΟΦΑΣΗ ΜΑΣ ΛΑΜΙΑ 13/6/12 Ο ΑΡΜΟΔΙΟΣ ΥΠΑΛΛΗΛΟΣ ΧΑΤΖΗΣ ΘΩΜΑΣ Αλέξανδρος Σερβετάς Δ/ντης Τ.Υ.Δ.Θ.

Το υπόβαθρο ανήκει στην Γεωγραφική Υπηρεσία Στρατού

ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ
Για τεχνικούς λόγους στο σχεδιάγραμμα, έγινε σμίκρυνση, κατά ποσοστό 31%

ΔΙΑΝΟΜΗ ΠΙΝΑΚΙΔΩΝ

Υπατο

Δ/ΝΣΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ... ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ - ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΑΣ
ΤΟ ΠΑΡΟΝ ΣΥΝΟΔΕΥΕΙ ΤΗΝ ΑΡΙΘ. 1712/50123/13-6 ΑΠΟΦΑΣΗ ΜΑΣ
ΛΑΜΙΑ 13.6.12

ΥΠΟΜΝΗΜΑ

ΥΠΟΒΑΘΡΟ

ΓΕΩΔΑΙΤΙΚΟ ΣΥΣΤΗΜΑ ΑΝΑΦΟΡΑΣ: ΕΓΣΑ 87

ΦΥΣΙΚΟΓΕΩΓΡΑΦΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ

Π.3.1. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ
ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ-ΕΝΟΤΗΤΕΣ-ΠΛΑΙΣΙΟ ΔΟΜΗΣΗΣ

ΑΣΤΙΚΗ ΔΟΜΗ - ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ

ΝΕΟΙ ΣΥΝΘΕΤΟΙ ΠΟΛΟΙ

ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ - ΕΙΔΙΚΟΙ ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

Π.3.2. ΖΩΝΕΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ, ΜΗΧΑΝΙΣΜΩΝ, ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΩΝ

Π.3.3. ΓΕΝΙΚΕΣ ΑΣΤΙΚΕΣ ΥΠΟΔΟΜΕΣ

ΑΛΛΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΥΠΟΔΟΜΗ

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΟΣ
ΝΟΜΟΣ ΒΟΙΩΤΙΑΣ
ΔΗΜΟΣ ΘΗΒΑΙΩΝ

Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Γ.Π.Σ.) Δήμου Θηβαίων

Β2 στάδιο

Π.3/4 Πολεοδομική οργάνωση

ΟΙΚΙΣΜΟΣ ΥΠΑΤΟ

ΚΛΙΜΑΚΑ 1/5.000 | ΑΠΡΙΛΙΟΣ 2009 | ΜΕΛΕΤΗ Δ-177

ΑΝΑΔΟΧΟΣ
ΣΥΜΠΡΑΞΗ: EDP S.A.

ΟΜΑΔΑ ΜΕΛΕΤΗΣ

ΕΙΔΙΚΟΙ ΕΠΙΣΤΗΜΟΝΕΣ

ΝΟΜΙΜΟΣ ΕΚΠΡΟΣΩΠΟΣ

ΣΥΝΤΑΞΗ	ΕΠΙΒΛΕΨΗ	ΘΕΩΡΗΣΗ
EDP S.A.	9/2009	
Π. Μπενιός Πολιτικός Μηχανικός	Σωτηρία Κάσσιζα Πολιτικός Μηχανικός	Λάμπρος Σερβετάς Δ/ντης Τ.Υ.Δ.Θ.

Το υπόβαθρο ανήκει στην Γεωγραφική Υπηρεσία Στρατού

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΟΣ
ΝΟΜΟΣ ΒΟΙΩΤΙΑΣ
ΔΗΜΟΣ ΘΗΒΑΙΩΝ

Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Γ.Π.Σ.) Δήμου Θηβαίων

Β2 στάδιο

Π.3/5

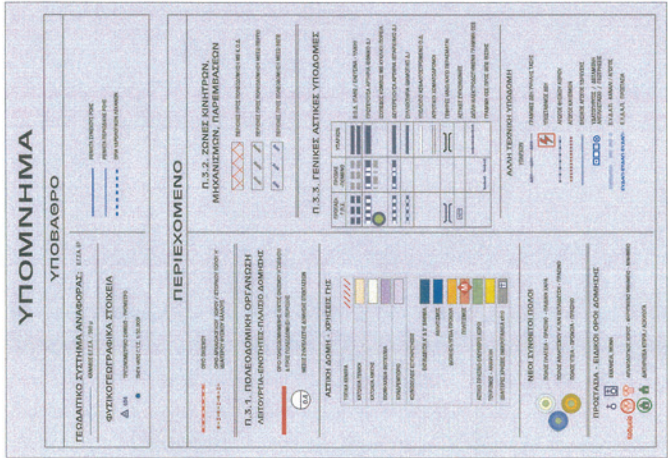
Πολεοδομική οργάνωση

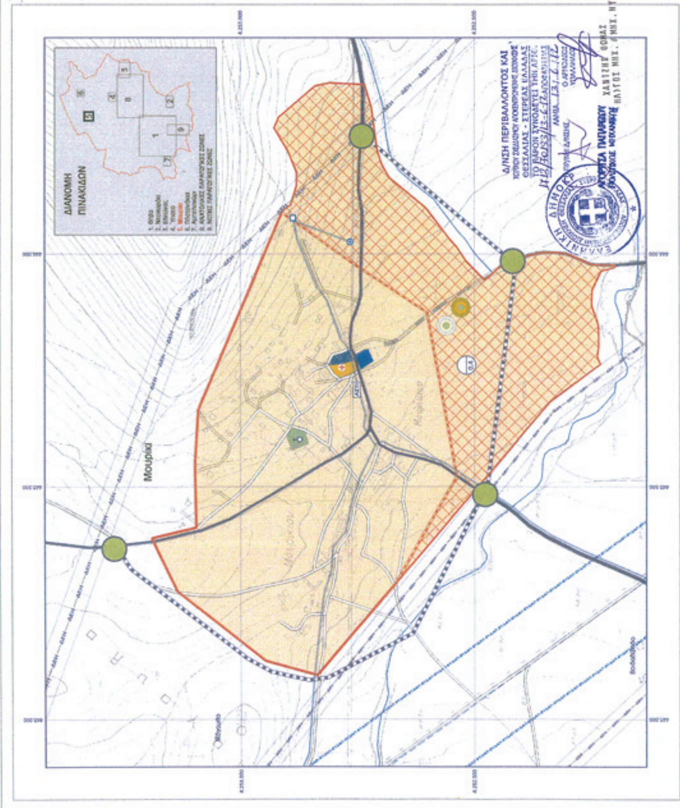
ΟΙΚΙΣΜΟΣ ΜΟΥΡΙΚΙ

ΚΛΙΜΑΚΑ 1/5.000 | ΑΠΡΙΛΙΟΣ 2009

ΣΥΝΤΑΞΗ | ΘΕΩΡΗΣΗ

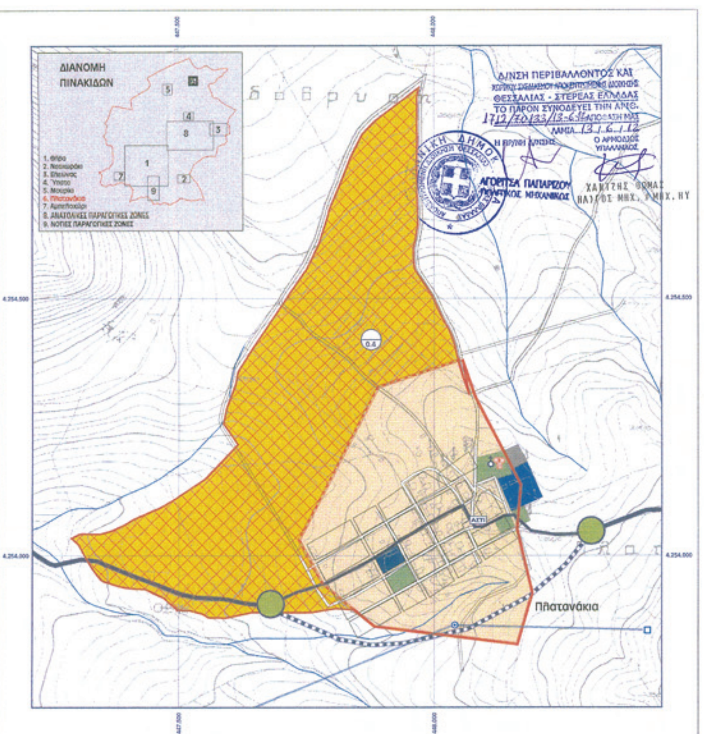
Το υπόβαθρο ανήκει στην Γεωγραφική Υπηρεσία Στρατού





ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ
Για τεχνικούς λόγους στο σχεδιάγραμμα, έγινε σμίκρυνση, κατά ποσοστό 31%

ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ
Για τεχνικούς λόγους στο σχεδιάγραμμα, έγινε σμίκρυνση, κατά ποσοστό 34%



ΥΠΟΜΝΗΜΑ

ΥΠΟΒΑΘΡΟ

ΓΕΩΔΑΙΤΙΚΟ ΣΥΣΤΗΜΑ ΑΝΑΦΟΡΑΣ: ΕΓΣΑ 87

ΦΥΣΙΚΟΓΕΩΓΡΑΦΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ

Π.3.1. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ
ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ-ΕΝΟΤΗΤΕΣ-ΠΛΑΙΣΙΟ ΔΟΜΗΣΗΣ

ΑΣΤΙΚΗ ΔΟΜΗ - ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ

ΝΕΟΙ ΣΥΝΘΕΤΟΙ ΠΟΛΟΙ

ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ - ΕΙΔΙΚΟΙ ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

Π.3.2. ΖΩΝΕΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ, ΜΗΧΑΝΙΣΜΩΝ, ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΩΝ

Π.3.3. ΓΕΝΙΚΕΣ ΑΣΤΙΚΕΣ ΥΠΟΔΟΜΕΣ

ΑΛΛΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΥΠΟΔΟΜΗ

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΟΣ
ΝΟΜΟΣ ΒΟΙΩΤΙΑΣ
ΔΗΜΟΣ ΘΗΒΑΙΩΝ

Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Γ.Π.Σ.) Δήμου Θηβαίων

Β2 στάδιο

Π.3/6

Πολεοδομική οργάνωση

ΟΙΚΙΣΜΟΣ ΠΛΑΤΑΝΑΚΙΑ

Διόρθωση αρ. 1 / 09-04-09	ΚΛΙΜΑΚΑ 1/5.000	ΑΠΡΙΛΙΟΣ 2009	ΜΕΛΕΤΗ Δ-177

ΑΝΑΔΟΧΟΣ	ΟΜΑΔΑ ΜΕΛΕΤΗΣ
ΣΥΜΠΡΑΞΗ: EDP S.A., Φανή Μπαράκη - Μπόζου	Μάρθα Χουσανάκου - Χωροτάκτης και Πολεοδόμος Φανή Μπαράκη - Μπόζου - Αρχιτέκτων Μηχανικός - Πολεοδόμος (M.Sc.) Χρυσάνθη Αραμπατζή - Καρρά - Αρχιτέκτων Μηχανικός - Χωροτάκτης Πατρίκ Μπενού - Πολιτικός Μηχανικός - Συγκοινωνιολόγος Κατερίνα Μαραγκουδάκη - Μηχανικός Πολεοδομίας και Χωροταξίας
ΝΟΜΙΜΟΣ ΕΚΠΡΟΣΩΠΟΣ Μάρθα Χουσανάκου, Ομήρου 60, 171 21 Ν.Σμύρνη Τηλ. 210 9314221, fax 210 9314220, email edpsa@tee.gr	**ΕΙΔΙΚΟΙ ΕΠΙΣΤΗΜΟΝΕΣ** Ιωάννης Γοργογιάννης - Οικονομολόγος Ευσταθία Βαλλαντίζα - Μηχανικός Περιβάλλοντος M.Sc. Τασσιός Θωμάς - Γεωλόγος Δήμητρα Κυρίλλου - Πολιτικός Μηχανικός - Υδραυλικός Ευαγγελία Γεωργίου - Dr Αρχαιολόγος Ηρώ Δερμιτζάκη - Αρχαιολόγος

ΣΥΝΤΑΞΗ	ΕΠΙΒΛΕΨΗ	ΘΕΩΡΗΣΗ
EDP S.A. Π. Μπενού Πολιτικός Μηχανικός	9/2009 Σωτηρία Κάστιζα Πολιτικός Μηχανικός	Λάμπρος Σερβετάς Δ/ντης Τ.Υ.Δ.Θ.

Το υπόβαθρο ανήκει στην Γεωγραφική Υπηρεσία Στρατού

ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ
Για τεχνικούς λόγους στο σχεδιάγραμμα, έγινε σμίκρυνση, κατά ποσοστό 30%

ΔΙΑΝΟΜΗ ΠΙΝΑΚΙΔΩΝ

Αμπελοχώρι

Δ/ΝΣΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ
ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ - ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΑΣ
ΤΟ ΠΑΡΟΝ ΣΥΝΟΔΕΥΕΙ ΤΗΝ ΑΠΟΦΑΣΗ

ΥΠΟΜΝΗΜΑ

ΥΠΟΒΑΘΡΟ

ΓΕΩΔΑΙΤΙΚΟ ΣΥΣΤΗΜΑ ΑΝΑΦΟΡΑΣ: ΕΓΣΑ 87

ΦΥΣΙΚΟΓΕΩΓΡΑΦΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ

Π.3.1. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ
ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ-ΕΝΟΤΗΤΕΣ-ΠΛΑΙΣΙΟ ΔΟΜΗΣΗΣ

ΑΣΤΙΚΗ ΔΟΜΗ - ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ

ΝΕΟΙ ΣΥΝΘΕΤΟΙ ΠΟΛΟΙ

ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ - ΕΙΔΙΚΟΙ ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

Π.3.2. ΖΩΝΕΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ, ΜΗΧΑΝΙΣΜΩΝ, ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΩΝ

Π.3.3. ΓΕΝΙΚΕΣ ΑΣΤΙΚΕΣ ΥΠΟΔΟΜΕΣ

ΑΛΛΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΥΠΟΔΟΜΗ

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΟΣ
ΝΟΜΟΣ ΒΟΙΩΤΙΑΣ
ΔΗΜΟΣ ΘΗΒΑΙΩΝ

Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Γ.Π.Σ.) Δήμου Θηβαίων

B2 στάδιο

Π.3/7

Πολεοδομική οργάνωση

ΟΙΚΙΣΜΟΣ ΑΜΠΕΛΟΧΩΡΙ

Διόρθωση αρ. 1 / 09-04-09	ΚΛΙΜΑΚΑ 1/5.000	ΑΠΡΙΛΙΟΣ 2009	ΜΕΛΕΤΗ Δ-177

ΑΝΑΔΟΧΟΣ
ΣΥΜΠΡΑΞΗ:
EDP S.A.

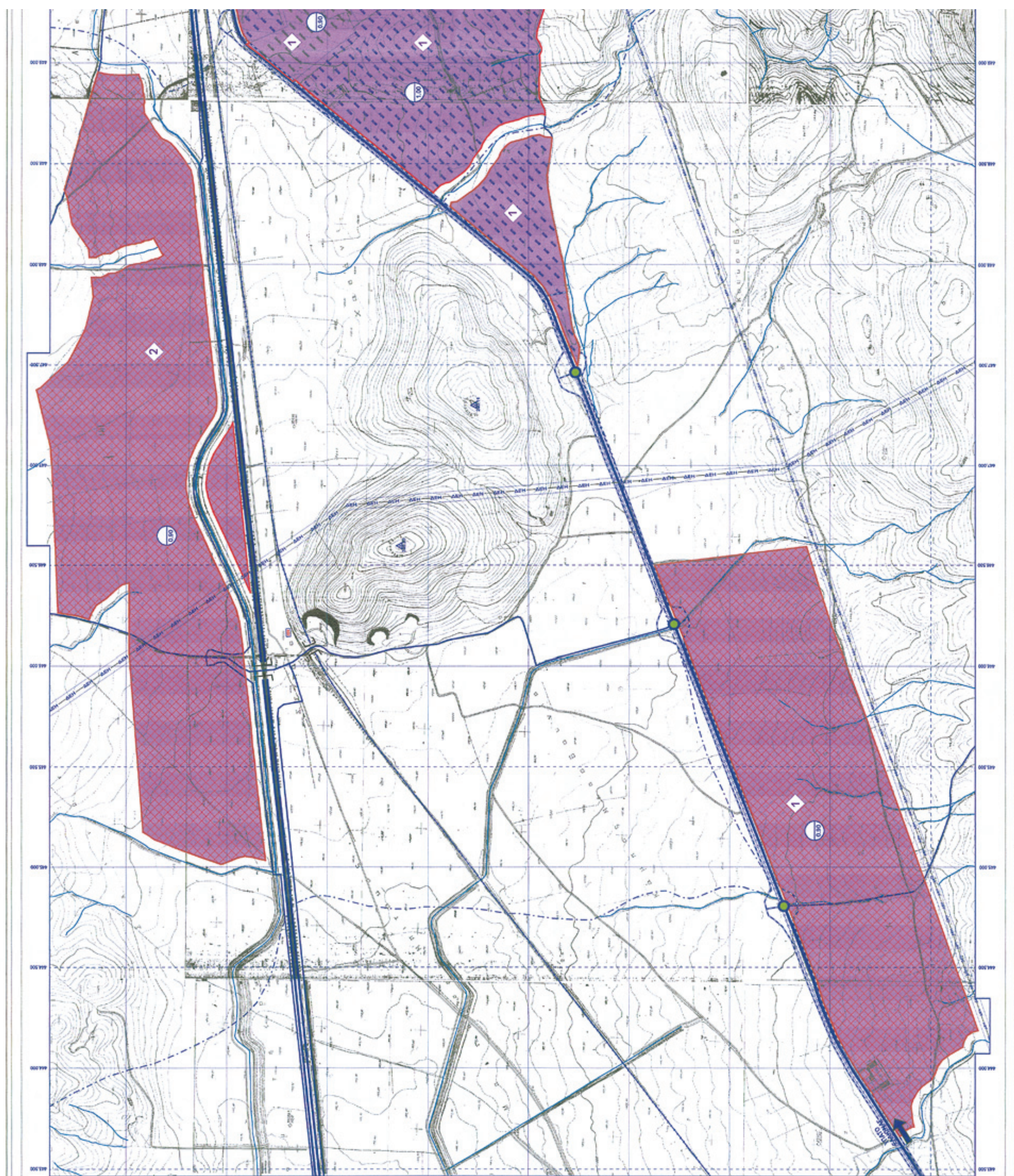
ΟΜΑΔΑ ΜΕΛΕΤΗΣ

ΝΟΜΙΜΟΣ ΕΚΠΡΟΣΩΠΟΣ
Ομήρου 60
171 21 Ν.Σμύρνη
Τηλ. 210 9314221
fax 210 9314220

ΕΙΔΙΚΟΙ ΕΠΙΣΤΗΜΟΝΕΣ

ΣΥΝΤΑΞΗ	ΕΠΙΒΛΕΨΗ	ΘΕΩΡΗΣΗ
EDP S.A.	9/2009	
Π. Μπενοέ Πολιτικός Μηχανικός	Σωτηρία Κόσσιζα Πολιτικός Μηχανικός	Λάμπρος Σερβετάς Δ/ντης Τ.Υ.Δ.Θ.

Το υπόβαθρο ανήκει στην Γεωγραφική Υπηρεσία Στρατού



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΟΣ
ΔΗΜΟΣ ΘΗΒΑΙΩΝ

Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο
Δημοτικής Ενότητας Θηβαίων

Π.3/8

Πολεοδομική οργάνωση

ΑΝΑΤΟΛΙΚΕΣ ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΕΣ ΖΩΝΕΣ

ΚΛΙΜΑΚΑ 1/10.000

ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ 2011

ΑΝΑΔΟΧΟΣ

ΟΜΑΔΑ ΜΕΛΕΤΗΣ

ΕΙΔΙΚΟΙ ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ

ΝΟΜΙΜΟΣ ΕΚΠΡΟΣΩΠΟΣ

ΣΥΝΤΑΞΗ

ΕΠΙΒΛΕΨΗ

ΘΕΩΡΗΣΗ

Π. Μπενοέ
Πολιτικός Μηχανικός

Το υπόβαθρο ανήκει στην Γεωγραφική Υπηρεσία Στρατού

ΥΠΟΜΝΗΜΑ

ΥΠΟΒΑΘΡΟ

ΓΕΩΔΑΙΤΙΚΟ ΣΥΣΤΗΜΑ ΑΝΑΦΟΡΑΣ: ΕΓΣΑ 87

ΦΥΣΙΚΟΓΕΩΓΡΑΦΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ

Π.3.1. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ
ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ-ΕΝΟΤΗΤΕΣ-ΠΛΑΙΣΙΟ ΔΟΜΗΣΗΣ

ΑΣΤΙΚΗ ΔΟΜΗ - ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ

ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ - ΕΙΔΙΚΟΙ ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

Π.3.2. ΖΩΝΕΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ, ΜΗΧΑΝΙΣΜΩΝ, ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΩΝ

Π.3.3. ΓΕΝΙΚΕΣ ΑΣΤΙΚΕΣ ΥΠΟΔΟΜΕΣ

ΑΛΛΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΥΠΟΔΟΜΗ

ΔΙΑΝΟΜΗ ΠΙΝΑΚΙΔΩΝ

ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ
Για τεχνικούς λόγους στο σχεδιάγραμμα, έγινε σμίκρυνση, κατά ποσοστό 34%

ΔΙΑΝΟΜΗ ΠΙΝΑΚΙΔΩΝ

1. Θήβα
2. Νεοχωράκι
3. Ελεώνας
4. Ύπατο
5. Μουρίκι
6. Πλατανάκια
7. Αμπελοχώρι
8. ΑΝΑΤΟΛΙΚΕΣ ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΕΣ ΖΩΝΕΣ
9. ΝΟΤΙΕΣ ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΕΣ ΖΩΝΕΣ

ΥΠΟΜΝΗΜΑ

ΥΠΟΒΑΘΡΟ

ΓΕΩΔΑΙΤΙΚΟ ΣΥΣΤΗΜΑ ΑΝΑΦΟΡΑΣ: Ε.Γ.Σ.Α. 87

ΦΥΣΙΚΟΓΕΩΓΡΑΦΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ

Π.3.1. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ
ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ-ΕΝΟΤΗΤΕΣ-ΠΛΑΙΣΙΟ ΔΟΜΗΣΗΣ

ΑΣΤΙΚΗ ΔΟΜΗ - ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ

ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ - ΕΙΔΙΚΟΙ ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

Π.3.2. ΖΩΝΕΣ ΚΙΝΗΤΡΩΝ, ΜΗΧΑΝΙΣΜΩΝ, ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΩΝ

Π.3.3. ΓΕΝΙΚΕΣ ΑΣΤΙΚΕΣ ΥΠΟΔΟΜΕΣ

ΑΛΛΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΥΠΟΔΟΜΗ

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΟΣ
ΔΗΜΟΣ ΘΗΒΑΙΩΝ

Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Δημοτικής Ενότητας Θηβαίων

Π.3/9 Πολεοδομική οργάνωση
ΝΟΤΙΕΣ ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΕΣ ΖΩΝΕΣ

ΚΛΙΜΑΚΑ 1/10.000 ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ 2011

ΑΝΑΔΟΧΟΣ
ΣΥΜΠΡΑΞΗ: EDP S.A. Φανή Μπαρδάκη - Μπάζου

ΝΟΜΙΜΟΣ ΕΚΠΡΟΣΩΠΟΣ
Μάρθα Χουσιανάκου
Ομήρου 60
171 21 Ν.Σμύρνη
fax 210 9314220
email edpsa@tee.gr

ΟΜΑΔΑ ΜΕΛΕΤΗΣ

ΕΙΔΙΚΟΙ ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ

ΣΥΝΤΑΞΗ
Π. Μπενού
Πολιτικός Μηχανικός

ΕΠΙΒΛΕΨΗ

ΘΕΩΡΗΣΗ
Δ/ΝΣΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΑΠΟΚΕΝΤΡΩΜΕΝΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ - ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΑΣ
ΤΟ ΠΑΡΟΝ ΣΥΝΟΔΕΥΕΙ ΤΗΝ ΑΡΙΘ. 1712/70132/13-6-12 ΑΠΟΦΑΣΗ ΜΑΣ
ΛΑΜΙΑ 13-6-12
Η ΠΡ/ΝΗ Δ/ΝΣΗΣ
ΑΓΟΡΙΤΣΑ ΠΑΠΑΡΙΖΟΥ
ΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ
Ο ΑΡΜΟΔΙΟΣ ΥΠΑΛΛΗΛΟΣ
ΧΑΝΤΖΗΣ ΘΩΜΑΣ
Αδμηρος Σερβετάς
Δ/ντης Τ.Υ.Δ.Θ.

Το υπόβαθρο ανήκει στην Γεωγραφική Υπηρεσία Στρατού

Δ/ΝΣΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ
ΧΩΡΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΑΠΟΚΕΝΤΡΩΜΕΝΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ
ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ - ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΑΣ
ΤΟ ΠΑΡΟΝ ΣΥΝΟΔΕΥΕΙ ΤΗΝ ΑΡΙΘ.
1712/70133/13-6-12 ΑΠΟΦΑΣΗ ΜΑΣ
ΛΑΜΙΑ 13/6/12

Η ΠΡ/ΝΗ Δ/ΝΣΗΣ
ΑΓΟΡΙΤΣΑ ΠΑΠΑΡΙΖΟΥ
ΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ

Ο ΑΡΜΟΔΙΟΣ ΥΠΑΛΛΗΛΟΣ
ΧΑΝΤΖΗΣ ΘΩΜΑΣ
ΗΛ/ΓΟΣ ΜΗΧ, # ΜΗΧ, ΗΥ

ΓΕΝΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΔΗΜΟΥ ΘΗΒΑΙΩΝ		Β2 στάδιο
ΧΑΡΤΗΣ: Π.3.1/Χ-01	ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΕΝΟΤΗΤΕΣ & ΤΟΜΕΙΣ Σ.Δ.	
ΑΠΡΙΛΙΟΣ 2009		EDP S.A.

ΟΡΙΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΕΝΟΤΗΤΩΝ
ΟΡΙΑ ΤΟΜΕΩΝ ΔΟΜΗΣΗΣ

Π.Ε./1 ΠΥΡΙ
Π.Ε./2 ΠΙΝΔΑΡΟΥ
Π.Ε./3 ΣΥΝΟΙΚΙΣΜΟΣ
Π.Ε./4 ΑΓ. ΘΕΟΔΩΡΟΙ
Π.Ε./5 ΚΑΔΜΕΙΑ
Π.Ε./6 ΚΟΛΩΝΑΚΙ (ΣΦΑΓΕΙΑ)
Π.Ε./7 ΤΑΧΙ

ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟΙ ΜΕΣΟΙ ΣΥΝΤ. ΔΟΜΗΣΗΣ ΑΝΑ ΤΟΜΕΑ

Α	2,20
Α'	1,80
Α1	1,20
Β	1,20
Γ	1,20
Δ	0,80
Ε	0,40
Ε'	0,20

ΜΕΣΟΙ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ ΔΟΜΗΣΗΣ ΑΝΑ Π/Ε

Π.Ε./1	ΠΥΡΙ	1,01
Π.Ε./2	ΠΙΝΔΑΡΟΥ	0,80
Π.Ε./3	ΣΥΝΟΙΚΙΣΜΟΣ	0,82
Π.Ε./4	ΑΓ. ΘΕΟΔΩΡΟΙ	0,66
Π.Ε./5	ΚΑΔΜΕΙΑ	1.51
Π.Ε./6	ΚΟΛΩΝΑΚΙ-ΣΦΑΓΕΙΑ	0,80
Π.Ε./7	ΤΑΧΙ	0,55

ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ
Για τεχνικούς λόγους στο σχεδιάγραμμα, έγινε σμίκρυνση, κατά ποσοστό 72%



ΑΠΟ ΤΟ ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ
ΚΑΠΟΔΙΣΤΡΙΟΥ 34 * ΑΘΗΝΑ 104 32 * ΤΗΛ. 210 52 79 000 * FAX 210 52 21 004